



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.: 11-30

HERMANN-BOHNSTEDT-STRASSE

WOHNPARK II

ZOSSEN-DABENDORF

AUGUST 1996

ÜBERARBEITUNG: OKTOBER 1999

## Titelblatt

Vorhaben: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11-30  
Hermann-Bohnstedt-Straße  
Wohnpark II  
Zossen - Dabendorf

Fachgebiet: Vorhaben- und Erschließungsplan

Auftragsnummer:

Bearbeitungsphase: Begründung zum V+E-Plan 11/30 H.-Bohnstedt-Straße Wohnpark II  
Zossen/ Dabendorf  
März 1998

Auftraggeber: Herr Krämer  
Kladower Damm 316  
14 089 Berlin

Planer: ICoMa TVR GmbH  
Frau Rathsack

Fertigungsstand: Oktober 1999

## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt		1
Titelblatt		2
Inhaltsverzeichnis		3
Begründung zum VE-Plan		4-17
1.	<u>Anlaß der Planung</u> , Planungsgegenstand Zweck, Ziel, Bedeutung der Planaufstellung (Planungsanlaß, -erfordernis, -grundsätze und Planungsalternativen)	4-5
2.	<u>Angaben zum Bestand</u> , Plangebiet, vorhandene bauliche Anlagen, jetzige Nutzung, Lage, größe des Plangebietes, Bodenbeschaffen- heit, Biotipausstattung, Nutzungen (auch in der Umgebung) Historische Entwicklung	5-8
3.	<u>Raumordnung und Landesplanung</u> , überörtliche Fachplanungen	8-9
4.	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanentwurf</u> bzw. aus der städtebaulichen Entwicklung	9
5.	<u>Planinhalt</u> Erläuterungen und Begründung der Planungen Art und Maß der baulichen Nutzung Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrs- flächen Festsetzungen und ihre Begründungen Erschließung, Abfallentsorgung Abwägungen von Bedenken und Anregungen	9-14
6.	Auswirkungen der Planung, z.B. auf die Siedlungsstruktur und die Umwelt	14
7.	Flächenangaben	14
8.	Verfahren Rechtsgrundlagen	15-17
Anhang 1	Pflanzenliste	
Anhang 2	Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme der TÖB	
Planteil	V, E und G-Plan	Blatt Nr. 1

## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

### 1.0. Anlaß der Planung

Der Anlaß der Planung ist die Absicht des Eigentümers und Bauherrn Wohnhäuser auf seinem neu erworbenem Grundstück zu errichten. Diese Absicht kommt dem Wunsch der Stadt entgegen, Wohnraum zu schaffen.

#### - Planungsgegenstand -

Planungsgegenstände sind eine bisher nicht bzw. früher als Acker genutzte, bebaubare Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer erschlossenen Siedlung an der ehemaligen Gemarkungsgrenze zwischen Zossen und Dabendorf und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden auf dieser Fläche.

#### - Zweck -

Die Planung hat den Zweck, eine effektivere, wirtschaftliche Nutzung der Fläche für die Stadt, die Eigentümer und die Nutzer zu ermöglichen sowie die baurechtlichen Grundlagen dafür zu schaffen.

#### - Ziel -

Als Ziel wird neben der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern die Abrundung des Ortsbildes angestrebt.

#### - Bedeutung der Planaufstellung -

Das Planvorhaben trägt mit dazu bei, Zossen/ Dabendorf zu einem Grundzentrum mit Mittelzentrumsteilfunktionen auszubauen und die Lebensbedingungen für ca. 45 Bürger der Stadt zu verbessern.

#### - Planungsanlaß -

Der unmittelbare Planungsanlaß resultiert aus dem Antrag des Eigentümers auf eine Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB vom 29.12.1993 und aus einer vorangegangenen Antwort des Bauamtes Zossen auf eine Anfrage zum Flächennutzungsplan vom 03.06.1993, daß das betreffende Flurstück als Mischbaufläche geplant worden ist. Damit bestand die Aussicht, eine Wohnbebauung zu realisieren. Der Aufstellungsbeschuß erfolgte am 18.11.1995 dazu.

#### - Gesetzliche Grundlagen -

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf der Grundlage des § 7 BauGB - Maßnahmen G erstellt.

#### - Planungserfordernisse -

- Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO
- Abrundung, Erhaltung und Verbesserung des Siedlungscharakters
- Ausarbeitung und Darstellung städtebaulicher Inhalte unter Berücksichtigung der Erschließung
- Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl, der Geschloßflächenzahl, der Zulassung von Nebengebäuden, der äußeren Gestaltung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
- Erarbeitung einer Satzung über den VE-Plan gem. § 10 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3, Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 (1) BauGB.

**- Planungsgrundsatz -**

Als Planungsgrundsatz gilt es, in der Entwicklungsachse Berlin - Blankenfelde, Zossen - Wünsdorf, Baruth einen Kompromiß zwischen einem kontrollierten Siedlungswachstum und optimaler Landschaftsentwicklung zu finden. Er besteht, auf das Plangebiet bezogen, aus einer für die Landschaft schonenden Besiedlung mit ländlichem Charakter. Das raumordnerische Leitbild ist eine dezentrale Konzentration im Rahmen einer polyzentrischen Landesentwicklung (gem. LEP I).

**- Planungsalternative -**

Eine Planung nach § 34 BauGB über Bauantrag kann nicht durchgeführt werden, da keine Innenbereichssatzung für dieses Plangebiet vorliegt.

Bezüglich alternativer Primärenergiegewinnungs- und biologischer Abwasserkläranlagen sind Alternativlösungen nur im Rahmen von Experimentalbauten möglich, weil Bindungen der Stadt an Satzungsbeschlüsse wie z.B. zur Abwasserentsorgung vorgesehen sind.

**2.0. Angaben zum Bestand**

**- Plangebiet -**

Das Plangebiet liegt im Land Brandenburg.

Kreis Teltow-Fläming  
Stadt Zossen/ Dabendorf  
Gemarkung Zossen/ Dabendorfer Plan  
Flur: 2  
Flurstück Nr.: 3

am Ende der H.-Bohnstedt-Straße und grenzt im Nordosten an eine Brachfläche der Gemarkung Dabendorf (Flur 4).

Es wird im Südosten von den Parzellen der Hermann-Balzer-Straße begrenzt. Die nordwestliche Begrenzung bildet ein Acker mit der Flurstücks-Nr. "2". Südwestlich endet das Plangebiet am Flurstück Nr. 54 und dem nordwestlichen Ende der Hermann-Balzer-Straße.

**- Verwaltung -**

Kommunalpolitisch gehört das Plangebiet zur Stadtverwaltung Zossen/ Dabendorf. Mitglieder des Gemeindeverbandes im Amt Zossen sind die Ortschaften:

<u>Glienick</u>	Nunsdorf	) (Die unterstrichenen
Groß Schulzendorf	<u>Schöneiche</u>	) Gemeinden sind
Horstfelde	Schünow	) benachbart).
Kallinchen	<u>Wünsdorf</u>	)
<u>Nächst Neuendorf</u>	Zossen/ Dabendorf	)
Lindenbrück		)

Nachbargemeinden der Plangebietsgemeinde sind:

<u>Glienick</u>	<u>Schöneiche</u>	) (Die unterstrichenen
<u>Nächst Neuendorf</u>	Telz (Amt Mittenwalde)	) Gemeinden gehören zum
Mellensee (Amt Mellensee)	Großmachnow (Amt Rangsdorf)	) Gemeindeverband).
<u>Wünsdorf</u>		

**- Größe -**

Das Plangebiet hat eine Größe von 8.320 m<sup>2</sup>.

**- Nutzung -**

Seine Fläche ist unbebaut, hat keinen Bestand an Bäumen und Sträuchern und war bisher landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker).

**- Lage -**

Es liegt vollkommen eben am Rande eines Siedlungsgebietes mit ländlichem Charakter und befindet sich westlich der Bundesstraße Nr. 96 (B 96) und damit nicht in einem LSG oder NSG. Östlicher der B 96 prägen die LSG "Pfählingsee" und "Prirowsee" einschließlich gleichnamiger Luchbereiche die Landschaft. Auch Flächennatur- oder Bodendenkmale sind im Planungsbereich nicht bekannt.

**- Biotopausstattung -**

Ein Flächennaturdenkmal inform eines 5 ha großen Halbtrockenrasens mit Vorkommen geschützter Arten liegt am nordöstlichen Ende der benachbarten Hermann-Balzer-Straße.

**- Bodenbeschaffenheit -**

Geologische Gutachten werden z.Z. für den Abwasserzweckverband erstellt. Ein Baugrundgutachten liegt vor.

Der Grundwasserstand entspricht bei tragfähigem Baugrund auf überwiegend Mittelsand etwa einer Tiefe von 0,85 bis 1,25 m unter OK Gelände.

Die Höhenordinate beträgt im Durchschnitt ca. 37,00 m ü NN.

Trinkwasserschutzzonen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**- Immission -**

Lärmbelästigungen gehen nur von der über 300 m entfernten B 96 und mit sehr geringer Zugfolge auch von den ca. 300 m in nordwestlicher Richtung liegenden Regionalbahnlinien R 2 von Baruth nach Berlin-Schöneweide bzw. R 21 von Jüterbog nach Berlin-Schönefeld aus. Ruhestörungen von 22.00 - 6.00 Uhr sind gem. § 10, Abs. 1 und 2 (LImSchG) verboten. Nach der Richtlinie über Schallschutz im Städtebau (DIN 18055, Teil 1) dürfen tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden.

**- Vorhandene bauliche Anlagen und Nutzungen in der Umgebung -**

Vorhandene bauliche Anlagen gibt es auf dem Plangebiet nicht. In der Umgebung geben die eingeschossigen Doppelwohnhäuser mit parallel zur Hermann-Balzer-Straße verlaufenden Traufen und ausgebauten Steildächer der bebauten Landschaft das Gepräge. Darüber hinaus erinnern zwei z.Z. nicht mehr genutzte Gärtnereianlagen an die in diesem Bereich einmal dominierende Nutzung.

**- Historische Entwicklung -**

Der Name leitet sich von dem slawischen Wort "sosny" = Kiefernholz (Ansiedlung im Kiefernwald) ab. Das Wappen stellt ebenfalls eine Kiefer zwischen zwei Querstämmen dar. Die Stadtfarben sind blau weiß.

Aus einem Burgvorhof einer Grenzfestung zwischen der Lausitz und dem Teltow hat sich die Stadt Zossen entwickelt.

Im 10. und 11. Jahrhundert wanderten Rheinländer ein und gaben mit einem entsprechenden Anbau den Weinbergen ihren Namen.

Ursprünglich von Slawen bewohnt, findet Zossen ab 1359 unter der Herrschaft der Herrn von Torgau (Torgow), mit ihrem Sitz im Amt "Haus Zossen" auf dem 4 bis 5 m hohen Burgwall der slawischen Vorzeit urkundliche Erwähnung.

1546 bekam Zossen Stadtrecht in der Regierungszeit des Kurfürsten Joachim II. (Hektor, 1505 - 1571, Regent ab 1535), unter dessen Herrschaft 1539 Brandenburg den lutherischen Glauben annahm.

Bereits 965 wird Zossen als Präpositur (Stelle eines Vorgesetzten) oder Parochie (Pfarrei, Amtsbezirk eines Geistlichen) genannt.

Im 30-jährigen Krieg zerstörte ein Brand durch den Beschuß der Schweden die Kirche. Ihr heutiges Aussehen geht auf eine große Instandsetzung und Renovierung nach einem Blitzschlagschaden 1867 - 1899 zurück.

Viele Schadenfeuer 1587, 1662, 1671, 1840, 1884 und 1885 haben oft Veränderungen des Ortsbildes bewirkt. So war z.B., wo heute das Krankenhaus steht, bis 1884 das Scheunenviertel.

Nach dem 30-jährigen Krieg lebten nur noch 400 Einwohner in Zossen.

Der Soldatenkönig, Friedrich Wilhelm I. richtete in Zossen ein mit Gräben und Palisaden gesichertes Standquartier für eine Kompanie seiner "lieben blauen Kinder" ein. So war Zossen bis 1806 Garnison für eine Kompanie des 3. Jägerbataillons.

Friedrich der Große (II.) siedelte nach dem Siebenjährigen Krieg 17 Familien als Kolonisten auf dem hinteren Teil der Weinberge an. Damit wuchs die Einwohnerzahl 1780 auf 1227 Bewohner an.

Die Einführung einer Stadtordnung 1811 verband die Ortsteile Weinberge und Kiez mit Zossen. Bei den Auseinandersetzungen zwischen den Slawen und den Deutschen waren die Slawen auf den Kiez ausgewichen. Der dreieckige Platz mit Kriegerdenkmal im Zentrum des Kiezes erhielt 1885 seine heutige Form.

1856 bis 1860 war die Bauzeit für den Nottekanal.

1875 entstanden die Bahnlinien Berlin-Dresden und die sogenannte Königliche Militär-Eisenbahn mit günstigen Berlin-Verbindungen.

Seit 1909 nutzte Militär die Waldgebiete um Zossen für Truppenübungsplätze, für die Kommandozentrale Wünsdorf der Wehrmacht bis 1945 bzw. für die Kommandozentrale und Panzerübungsgebiete der sowjetischen Streitkräfte bis 1994.

Nach dem 2 Weltkrieg wurde Zossen Kreisstadt im Bezirk Potsdam für 766 km<sup>2</sup> Kreisfläche und 75100 Einwohner in 51 Gemeinden.

1973 kam die bis dahin eigenständige Gemeinde Dabendorf zu Zossen dazu. Damit erhöhte sich die Einwohnerzahl auf 6555 (1981).

Mit Stand vom 24.10.1994 wohnten 6170 Einwohner in Zossen mit einem Anteil von 1870 Dabendorfern auf einer Fläche von insgesamt 28,58 km<sup>2</sup> (= 216 EW/ km<sup>2</sup>).

Im Bereich der Bohnstedtstraße, an der ehemaligen Gemarkungsgrenze zwischen Zossen und Dabendorf sind eine Gärtnerei an der Bahn und desgleichen in Richtung Friedensstraße die ältesten Anwesen aus der Zeit vor den Weltkriegen in der Nachbarschaft. Ihnen folgten mit der Hermann-Balzer-Straße kleine Siedlungshäuser 1934.

In der Hermann-Bohnstedt-Straße selbst entstanden die jetzt bestehenden Häuser nach und nach, wie z.B. die Nr. 6 1943, die Nr. 2 1947/48 und die Nr. 7 1957 und auch gegenwärtig werden in den Baulücken Häuser errichtet.

Der Straßename soll an einen Bewohner der Ortschaft erinnern, der sich für ein menschenwürdiges Dasein in der Zeit des Nationalsozialismus eingesetzt hat.

Der Haupterwerbszweig der Zosener waren der Ackerbau mit Viehwirtschaft, stets präsenste Gärtnereibetriebe und in der jüngeren Vergangenheit ein Funkwerk in Norddabendorf, das sich jetzt in ein Gewerbegebiet mit verschiedenen Fachfirmen umwandelt.

In der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches dominieren Betriebe des Gärtnereifaches.

### **3.0. Raumordnung und Landesplanung - überörtliche Fachplanung -**

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung wurde als Landesplanungsbehörde gemäß § 246 a BauGB; Art. 2 § 2 des Gesetzes zum Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 und gemäß Art. 12 des Vertrages über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 über das Planvorhaben im Juni 1995 von der Stadt Zossen/ Dabendorf) informiert und nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befragt.

Mit Schreiben vom 27.09.1995 stimmte das Ministerium (MUNR) auf der Grundlage des Entwurfs des gemeinsamen Landesentwicklungsplanes Brandenburg - Berlin für den engeren Verflechtungsraum (LEP eV) mit dem Hinweis zu, daß sich die Bauweise dem Ortsbild anpassen soll.

Die Anfrage der Stadt Zossen/ Dabendorf nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1, Abs. 4, i.V.m § 246 a, Abs. 1, Nr. 1, BauGB und § 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (VGLPI G) an den Landkreis Teltow-Fläming vom Juni 1995 wurde mit folgenden Informationen beantwortet.

Zossen/ Dabendorf liegt auf der Siedlungsachse Lichtenrade - Mahlow - Zossen/ Wünsdorf.

Im Entwurf des Landesentwicklungsplanes LEP I Zentralörtliche Gliederung vom 22.03.1994 ist Zossen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zu entwickeln. Dabei schlägt der Kreis eine Funktionsteilung mit Wünsdorf und das Mittelzentrum mit Schwerpunkt Wünsdorf vor.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet in einem Mischgebiet.

Die gemäß § 3, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und die lockere Bebauung fortgesetzt.

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsrahmenplanes Zossen/ Königs Wusterhausen tangiert das Planungsgebiet im Norden ein als "Erhalt von Grünland" gekennzeichnetes Gebiet mit einer zentralen Bedeutung als Biotopverbundsystem, das ein 5 ha großen Naturdenkmal inform eines Halbtrockenrasen enthält, zu deren Schutz die Pflanzung einer breiten Hecke für erforderlich gehalten wird. Gegen den VE-Plan bestehen aus planungs- und naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Im Zusammenhang mit der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gab es Kontakte im Juli 1995 zum Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden KMS des Kreises Zossen und zur unteren Naturschutzbehörde beim Kreisumweltamt Luckenwalde am 29.09.1995, die die Möglichkeit der beabsichtigten Planung bestätigen.

#### **4.0. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanentwurf bzw. aus der städtebaulichen Entwicklung**

Im Flächennutzungsplanentwurf ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung und dem Planungsamt des Kreises, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen zur Beibehaltung des Ortsbildes im Plangebiet betreffend, festzulegen.

#### **5.0. Planinhalt**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauNVO)

- Das ausgewiesene Bebauungsgebiet dient dem Wohnen. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen werden von der Zulässigkeit ausgeschlossen.
- Zugelassen sind Räume nach § 13 BauNVO für die Berufsausbildung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

#### **Begründung**

Die Kleinheit, die Randlage und unerwünschtes höheres Verkehrsaufkommen, wie auch diesbezügliche Empfehlungen des Planungsamtes der Kreisverwaltung schließen die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO aus.

- Für jedes Baugrundstück ist nur 1 Wohngebäude zulässig.

#### **Begründung**

Am Rande der Stadt, im Übergang zur Landschaft können so möglichst viele und große sowie zusammenhängende Grundstücksgrünflächen gewährleistet werden.

- Die Zahl der Wohnungen pro Baugrundstück wird auf die höchstzulässige Zahl von 1 begrenzt.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Grundflächenzahl: GRZ 0,20 - 0,30

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,30 - 0,45

Geschosse: 1

Firsthöhe: maximal 8,0 m

- Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die geplante Höhenlage der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich von 37,55 m NN - 37,20 m NN entsprechend den Abschnitten 1-3.  
Sie gilt nicht für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

### **Begründung**

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe nimmt Bezug zur Umgebung auf (Gebäude und Bäume), um das Ortsbild zu erhalten und kommt den Belangen der Feuerwehr entgegen.

Nach § 20 Abs. 2 sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände nicht der Geschoßfläche anzurechnen.

Die tiefste Sohle der Gebäude soll wegen des Grundwasserstandes nicht tiefer als - 0,35 m unter OK Gelände liegen.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Es ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

### **Begründung**

Diese Festsetzung soll einen zusammenhängenden Grünflächenanteil und eine offene Bauweise mit ländlichem Charakter ermöglichen.

- Eine Überschreitung der Baugrenze ist nur für Stellplätze und Carports mit Anbindung an die Verkehrsfläche zulässig.

### **Begründung**

Die Anordnung der Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken verringert eine Inanspruchnahme der Erschließungsstraße. Dabei werden unnötige Verkehrsflächen auch auf den Grundstücken vermieden, wenn derartige Plätze auf der Grundstücksseite angeordnet werden, die der Erschließungsstraße zugewandt ist.

Die Einhaltung der begrenzten Überschreitung der Baugrenze dient dieser Vermeidung von unnötigen Flächen für den ruhenden Verkehr. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden dadurch zusammenhängende Grünflächen gewährleistet. Mit der Einschränkung auf Stellplätze und Carports bleibt die Breite des Straßenraumes im verkehrsflächennahen Bereich optisch erhalten.

### **Bauvorschriften**

- Als Dachform für die Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45° zu errichten.  
Nur ausnahmsweise sind auch Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- Als Oberflächenbefestigung kommt Glattputz zur Anwendung. Nur ausnahmsweise auch Klinker-Kalksand, Natur- oder Werksteinverkleidungen.

### **Verkehrsflächen**

- Als Verkehrsfläche benötigt man im Plangebiet eine Stichstraße mit Wendehammer.

- Die Fahrbahn muß auf der gesamten Länge zur Verkehrsberuhigung im Wechsel mit den öffentlichen Stellplätzen einmal versetzt werden.

#### **Begründung**

Diese Festsetzung dient der Verkehrsberuhigung.

#### **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind in Längsrichtung 3 Stellplätze vorzusehen. Je Wohneinheit ist ein Stellplatz auf den Baugrundstücken anzuordnen.

#### **Begründung**

Die Einhaltung dieser Festsetzungen gewährleistet einen durch haltende Fahrzeuge nicht behinderten Verkehr.

#### **Grünordnerische Festsetzungen und Begründungen**

- Innerhalb des Bebauungsgebietes anfallendes Niederschlagswasser ist zu versickern.

#### **Begründung**

Durch eine Verbringung des Niederschlagswassers im Bebauungsgebiet vor Ort wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion vermieden.

Eine Konkretisierung der technologischen Ausführung zur Ableitung des Niederschlagswassers wird in der weiteren Bearbeitung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Ämtern erfolgen.

#### **Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Die Zufahrtsstraße ist mit einer luft- und wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung herzustellen. Diese Forderung gilt ebenfalls für den Straßenunterbau.

#### **Begründung**

Durch die Befestigung der Zufahrtsstraße mit offenen Wegebelägen ist eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.

- Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ein 2,0 m breiter Grünstreifen anzuordnen.  
In dieser Grünstreifenfläche sind mind. 15 hochstämmige Bäume der Pflanzliste  
- Straßenbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 5 m<sup>2</sup> haben.

#### **Begründung**

Durch diese Maßnahmen wird eine Beschattung des Straßenraumes und der öffentlichen Stellplätze erzielt und aufgrund der Transpiration/ Assimilation die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima verringert.

### **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Die gesamte Länge der nord-östlichen Plangebietsgrenze (Geltungsbereichsgrenze A-B) ist in einer Breite von 5,0 m zu bepflanzen.
  - 1 Baum je 45 m<sup>2</sup>
  - 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>

Anzupflanzende Bäume und Sträucher entsprechend Pflanzenliste.

#### **Begründung**

Die 5,0 m breite Hecke an der nord-östlichen Grundstücksgrenze trägt zur Strukturaneicherung bei, bindet das Planungsgebiet in das Landschaftsbild ein und hat gleichzeitig eine Pufferfunktion gegenüber dem nordöstlich liegenden flächenhaftem Naturdenkmal.

### **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a. und Abs. 6 BauGB)

Die folgenden Festsetzungen betreffen alle Baugrundstücke.

- Nebengebäude und mindestens 10 m<sup>2</sup> Fassadenfläche der Wohngebäude sind auf 6 m<sup>2</sup> mit 1 Stck. Kletterpflanzen in Anlehnung an die Pflanzenliste zu begrünen.  
Pflanzqualität: mind. 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm.

#### **Begründung**

Fassadenbegrünungen lassen im Sommer die Hauswände weniger stark erhitzen und strahlen entsprechend weniger Wärme an die Umgebung ab, im Winter bleiben sie vor allem auf den Wetterseiten ein wäremärmendes und windabschirmendes Luft-Blatt-Polster. Die Fassadenbegrünung ist als Minderung und Ausgleich für die Veränderung des Mikroklimas durch Neuversiegelung und Bebauung erforderlich und leistet zudem einen geringfügigen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung des Lebensraumes von speziellen Arten (Pflanzenliste siehe Anhang 1).

- An den süd-östlichen und nord-westlichen Seiten (Geltungsbereichsgrenze C-D bzw. E-F) der Grundstücke sind 3 m breite freiwachsende Hecken aus Gehölzen mit eingestreuten Großgehölzen entsprechend der Pflanzliste anzulegen.

#### **Begründung**

Durch die Bepflanzung der Grundstücksrandbereiche mit freiwachsenden Hecken wird auf der ehemaligen Ackerfläche eine Verbesserung der Bodenfunktionen und Entwicklung des Bodenlebens sowie eine Strukturaneicherung erzielt und gleichzeitig ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

- Auf jedem Grundstück ist je 200 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen. 1 Laubbaum kann durch 2 Obstbäume gleicher Qualität ersetzt werden.

#### **Begründung**

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen trägt zur Auflockerung des Ortsbildes und Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild bei.

Die Bepflanzung der Gärten mit Gehölzen und Stauden entsprechend Pflanzliste fördert die Entwicklung einer standortgerechten Vegetation und leistet einen Beitrag zur Ansiedlung standorttypischer Arten der Flora und Fauna.

### **Pflanzenqualität**

- Bäume            Zu pflanzen sind hochstämmige Laubgehölze 3 x verpflanzt mit Mindeststammumfang von 16-18 cm. Je Baugrundstück kann ein Laubbaum auch durch einen Heister, Höhe 250 - 300 m ersetzt werden.
- Sträucher        mindestens 2 x verpflanzt, 100 - 125 cm, Dichte für Heckenpflanzung je nach Art 1,5 - 2 Stck./ Lfd. m

### **Erschließung**

Zu den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind Erschließungsverträge abzuschließen. Darin ist auch eine Vereinbarung zur Verlängerung und zum Ausbau der Hermann-Bohnstedt-Straße zu treffen. Der Straßenverkehr erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße gem. § 42, Zeichen 325 StVO mit einem Versatz und einem Wendekreis. Die verkehrsberuhigte Zone gliedert sich in beidseitige 1 m breite Gehwege, die gleichzeitig die unterirdischen trassen von Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten, Fahrbahn und öffentliche Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün. Die unselbständigen öffentlichen Parkflächen für Besucher und Lieferanten können beim Ausweichen, wie auch die Gehwege befahren werden. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll mit entsprechender Pflasterung durch die Fugen, durch Quer- und Längsgefälle zu den Verkehrsbegleitgrünflächen bzw. zu Grünflächen geleitet werden.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäß § 45 Abs. 3 BbgBO.

Trinkwasserseitig besteht eine Erschließung bis zur Hermann-Balzer-Straße. Sie gewährleistet auch eine Löschwasserbereitstellung für max. 10-15 Minuten. Trink- und abwasserseitig müssen die Anbindepunkte in einem Erschließungsvertrag mit dem Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden (KMS) geregelt werden. Das geplante Wohngebiet liegt im Einzugsgebiet 4 der Erschließung Dabendorfs. Damit ist eine Anschlußmöglichkeit an eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen. Bis dahin erfolgt die Entsorgung mobil über abflußlose Gruben. Im Zusammenhang damit ist gemäß § 29, Abs. 1 Bgb. WG vom 13.07.1994 von der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis auch für die Abwasserentsorgung erforderlich. Es besteht eine Satzungsbindung mit der KMS.

Fernmeldeanschlüsse sind bis zur Hermann-Balzer-Straße vorhanden.

Ein Anschluß an die bestehende Energieversorgung des an das Plangebiet angrenzende Versorgungsgebiet ist möglich. Die Erdgasversorgung ist ebenfalls gewährleistet und kann jederzeit nach Abstimmung auf der Basis konkreter genehmigter Unterlagen realisiert werden. Eine Leitung 63 x 5,8 PE-HD führt bis zur Hermann-Balzer-Straße.

Bei den Bodenarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) zu beachten. Gleichzeitig gilt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22.07.1991 (GV Bl. Ld. Brdgb. Nr. 20 v. 08.08.91 S. 311 ff. § 19 Abs. 1 und 2, Abs. 3, 4 und § 20).

Leitungstrassen sind unter den Gehwegen, unter den öffentlichen Stellplätzen und der Fahrbahn möglich.

Alternative Energiegewinnungsanlagen werden empfohlen.

### Abfallentsorgung

Für die Entsorgung von Hausmüll gilt die Satzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV). Zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen auf der Hausmülldeponie Frankenfelder Berg in Luckenwalde ist der vereinfachte Entsorgungsnachweis zu führen, der durch die vom SBAZV beauftragten Entsorgungsfirma Edelhoff erteilt wird.

### Abwägungen von Bedenken, Hinweisen und Anregungen

Siehe Anlage.

#### 6.0. Auswirkungen der Planung z.B. auf die Siedlungsstruktur und die Umwelt

Mit Altlasten ist in dem immer als Acker genutzten Gebiet nicht zu rechnen.

Die neu entstehende Situation wird das Gebiet ebenfalls nicht übermäßig belasten, wenn die Festsetzungen berücksichtigt werden. Erforderliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden. Unzulässige Belastungen der Umwelt ergeben sich erwartungsgemäß daraus auch nicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan hat voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern.

#### 7.0. Flächenangaben

Das Plangebiet liegt im Land Brandenburg.

Kreis: Teltow-Fläming  
 Stadt: Zossen/ Dabendorf  
 Straße: Hermann-Bohnstedt-Straße  
 Gemarkung: Zossen  
 Flur: Nr. 2 (Dabendorfer Plan)  
 Flurstück: Nr. 3  
 Grundstückseigentümer: Herr Klaus Krämer  
 Kladower Damm 316  
 14 089 Berlin

Ein Teilungsantrag vom 29.12.1993 ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Teilung in Einzelgrundstücke hat sich durch die Abwägungserfordernisse geändert.

#### Flächenübersicht

Bezeichnung	Fläche m <sup>2</sup>	GRZ	bebau- bare Grund- fläche m <sup>2</sup>	GFZ	Geschoß- fläche m <sup>2</sup>	bebaubare Grund- fläche + 50% Über- schreitung m <sup>2</sup>
Verkehrsf.	1320					
Grünfläche	670					
Summe aller Grundstücke	6330	0,20 - 0,30	1266 - 1899	0,30 - 0,45	1899 - 2848	1899 2848
Gesamtfläche	8320					

## 8.0. Verfahren

- am:
- 1) Aufstellungsbeschluß durch die Gemeindevertretung  
gem. § 2 (1) Baugesetzbuch 08.11.95
  - 2) Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses gemäß  
Hauptsatzung der Gemeinde durch Aushang
  - 3) Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung 06.95
  - 4) Stellungnahme des MUNR und des Landrates zur Anfrage zu  
den Zielen der RO und LP 09.95
  - 5) Erarbeitung der Satzung vom 08.11. - 01.12.95
  - 6) Beschluß zum Satzungsentwurf nach § 9 BauGB
  - 7) Veröffentlichung und Auslegung des Punktes 6)  
Bekanntmachung am: bis:  
Auslegung vom: bis:
  - 8) Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB oder gemäß  
§ 2 Abs. 2 und 3 BauMaßn. G.
  - 9) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nach-  
bargemeinden gem. § 4 (1) BauGB  
Anschreiben am:  
Beteiligungszeitraum vom: bis:
  - 10) Vorberietung des Erschließungsvertrages  
vom: bis:
  - 11) Behandlung der Bedenken und Anregungen aus den  
Punkten 8 und 9 BA BA GVV
  - 12) Abwägungsbeschluß
  - 13) Unterzeichnung des Erschließungsvertrages
  - 14) Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB
  - 15) Antrag auf Genehmigung gem. § 11, Abs. 1 BauGB
  - 16) Genehmigung erteilt
  - 17) Bekanntmachung des Inkrafttretens des Vorhaben- und  
Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB

## - Rechtsgrundlagen -

### Planung/ Bau

Landesplanungsgesetz und Vorschaltgesetz zum Landesentwicklungsprogramm für das Land Brandenburg (Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG -) Artikel 2 des Gesetzes zu dem Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 (GVBl. Teil I Nr. 17 vom 24.07.1995 S. 210ff.)

Vertrag über die Aufgaben und Trägerschaft sowie Grundlagen und Verfahren der gemeinsamen Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg (Landesplanungsvertrag) vom 06.04.1995 (GVBl. Teil I Nr. 17 S. 215).

Entwurf des Gemeinsamen Landesentwicklungsprogrammes Berlin/ Brandenburg (LEPro) vom 04.04.1995

Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/ Berlin (LEP eV) vom 21.03.1998

Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I) - Zentralörtliche Gliederung - vom 04.07.1995 (GVBl. Teil II Nr. 47 S. 474)

Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP II) - fachliche und überfachliche Ziele (zentrale Orte-System, Hauptverkehrslinien, Vorrang- und Vorsorgegebiete für Wasser, Natur und Landschaft, Landwirtschaft-

Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP SF) - Standortsicherung Flughafen Berlin/ Brandenburg BBI - Vorentwurf vom 17.12.1996

Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I) - Zentralörtliche Gliederung - vom 04.07.1995

Regionalplan Havelland-Fläming - Kapitel 2: Siedlung -, der am 23.02.1998 durch die Landesplanungsbehörde genehmigt wurde.

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2141, berichtigt in BGBl. teil I S. 137 vom 27.01.1998)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F.d.B. vom 28.04.1993 (BGBl. Teil I S. 622), aufgeh. m.W.v. vom 01.01.1998 durch Artikel 11 des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 - BauROG - vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I S. 2081, 2111)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. Teil I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz - InvWoBaulG -) vom 22.04.1993 (BGBl. Teil I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. v. 18.12.1990 (BGBl. Teil I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl. Teil I S. 126, berichtigt in GVBl. Teil I S. 404), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung von 18.12.1997 (BGBl. Teil I S. 124)

### Umwelt/ Naturschutz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i.d.F. v. 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Errichtung eines Bundesamtes für Naturschutz und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 06.08.1993 (BGBl. Teil I S. 1458)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. Teil I Nr. 13, S. 208 vom 29.06.1992) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 18.12.1997 (BGBl. Teil I S. 124)

Verordnung über die flächenhaften Naturdenkmale des Landkreises Teltow-Fläming vom 12.06.1995  
(veröffentlicht 06.07.1995)

Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfrei-  
leitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Aspekten des  
Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Landes Brandenburg vom 06.07.1995 (Amtsblatt des  
Landes Brandenburg Nr. 49), zuletzt geändert am 22.05.1997

### **Denkmalschutz**

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg  
(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22.07.1991 (GVBl. Bbg. Nr. 20 vom  
08.08.1991, S. 311 ff), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenbur-  
gischen Bauordnung von 18.12.1997 (BGBl. Teil I S. 124)

Verzeichnis der Denkmale im Landkreis Teltow-Fläming (Amtsblatt für den Landkreis Teltow-Fläming  
Nr. 22 vom 07.06.1996)