
**BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"
DER STADT ZOSSEN
ORTSTEIL SCHÖNEICHE**

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG
nach § 6 a BAUGB**

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Flächenbilanz	2
3.	Planungsziele	2
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5.	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	4
6.	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
7.	Zusammenfassung	5

Stadt Zossen, den 02.04.2026

1. Verfahrensablauf

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Südlicher Planweg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 01.12.2021 gefaßt.

1.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch eine Offenlage der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 29.11. - 10.01.2023 durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken geäußert.

1.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2022.

1.4 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2023 durchgeführt.

1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Offenlagebeschluß wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 07.06.2023 gefaßt. Die Offenlage der Planunterlagen Entwurf erfolgte in der Zeit vom 25.07.2023 bis 25.08.2023.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise oder Bedenken geäußert.

1.6 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB (2. Entwurf)

Das Planverfahren war auf der Grundlage des § 13b BauGB begonnen. Während der Verfahrensdurchführung wurde die Anwendung des § 13b BauGB für unzulässig erklärt, so daß das Planverfahren im förmlichen Bebauungsplanverfahren weiterzuführen war.

Die erneute Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025.

1.7 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (2. Entwurf)

Der Offenlagebeschluß zum 2. Planentwurf wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2024 gefaßt. Die Offenlage der Planunterlagen 2. Entwurf erfolgte in der Zeit vom 11.02.2025 bis 14.03.2025.

1.8 Abwägungs- und Satzungsbeschluß

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluß wurden am 21.07.2025 gefaßt.

Das Ergebnis der Abwägung ist den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 1.09.2025 mitgeteilt worden.

2. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123 und 102-teilweise (Straßenfläche Bestand "Planweg").

Die Bestandsstraße "Planweg" wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an die bestehende öffentliche Verkehrsfläche darzustellen.

3. Planungsziele

Die Bauflächen des Plangebiets wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der im Plangebiet zu erwartenden Art der baulichen Nutzung. Es ist nicht zu prognostizieren, daß an dieser Stelle ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen entsteht, was die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würde.

Im Plangebiet können bis zu 11 Baugrundstücke entstehen.

Durch die festgesetzte Lage der überbau-

baren Flächen ist es möglich, dass unterschiedliche Baugrundstücksgrößen entstehen können.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Wohngebietsstraße erschlossen, die keine weiteren regionalen Verkehrsfunktionen übernehmen wird.

Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren.

Die Bäume am Planweg, die innerhalb des Geltungsbereiches stehen, sind Teil einer geschützten Allee und sollen weitestgehend erhalten bleiben. Drei Bestandsalleeebäume müssen durch die Herstellung der beiden Einmündungen der Planstraße auf den Planweg gefällt werden.

Alle Baugrundstücke werden von der Planstraße aus erschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich durch die Umsetzung der Planung betroffen:

Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist kaum betroffen. Alle Tierarten können auf benachbarte gleichartige Flächen ausweichen.

Schutzgut Flora

Das extensive Grünland wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das schließt auch das geschützte Biotop ein.

Für die Biotopinanspruchnahme wird ein entsprechendes Ersatzbiotop auf einer planexternen Fläche angelegt wird.

Zur Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die bestehende öffentliche Straße "Planweg" sind im Bereich der Baugebietszufahrten drei Alleeebäume zu fällen.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichen dauerhaften Versiegelungen durch den Bau von Wohn- und Wohnnebengebäuden, Straßen und Wegen kommen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern, da das Regenwasser weiterhin vor Ort versickern kann und die Überbauungen einen verhältnismäßig geringen Umfang haben werden.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild verändern.

Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Heizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpanelen für die Eigennutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektroenergienetz ausgerüstet werden.

Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu prognostizieren.

4.1 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

4.1.1 Bestand, Abriss und Bau des Vorhabens

Ein Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Abrisse sind nicht erforderlich.

In der Bauphase wird es zu baubedingten Materiallieferverkehr kommen und es wird Baulärm entstehen.

4.1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Für die zu errichtenden Gebäude werden die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden beansprucht.

4.1.3 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase wird es zu Baulärm, Baumaschinenlärm und Verdichtungen von Boden kommen. Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

In der Betriebsphase wird es zu An-, Abfahrts- und Lieferverkehr zu den Baugrundstücken kommen.

4.1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Baufirmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben häusliche Abfälle anfallen, die durch das örtliche Abfallentsorgungsunternehmen sachgerecht entsorgt werden. Durch die geplante Nutzung für Wohnzwecke werden keine gefährlichen Abfälle erzeugt.

4.1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

4.1.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine weiteren Planvorhaben bekannt, die gemeinsam mit dem Vorhaben zu bewerten wären.

4.1.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

4.1.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

4.1.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

5. Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereichen der Verkehrsflächen

Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche

2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase

Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt

3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.
Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt
4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.
Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen
5. Der Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.
Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges

5.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes werden keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf planexternen Maßnahmen

Der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf planexterne Flächen erfolgen. Im Plangebiet stehen keine geeigneten Maßnahmeflächen zur Verfügung.

5.2.1 Ersatzpflanzungen

Als Ersatz für die Fällung von 3 Alleebäumen werden auf einer planexternen Fläche entlang eines naheliegenden Feldweges 11 Bäume neu gepflanzt.

5.2.2 Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,97 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

6. Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Im Ortsteil Schöneiche standen für ansässige junge Familien keine anderen geeigneten Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung.

7. Zusammenfassung

Durch die Planung sind Schutzgüter Flora, Fauna und Boden betroffen.

Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.

Mit der Überbauung der Plangebietsflächen werden vorhandene Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna entfallen, die allerdings auch keine besondere Qualität aufweisen. Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes und die notwendige Fällung von drei Alleebäumen werden außerhalb des Plangebietes ein Ersatzbiotop angelegt und ersetzende Baupflanzungen erfolgen.

Der Boden wird teilweise seine natürliche Funktion teilweise verlieren.

Die Versiegelung erfolgt durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und durch Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.

Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstücken.

Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe ausgleichbar sind.
