

Stadt Zossen, OT Horstfelde
Bebauungsplan
“Horstfelder Hufschlag“



Abbildung 1: Luftbild des Geltungsbereichs (© GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich))

1. Teil der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Stand: 09.01.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Verfahren.....	6
2	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Beschreibung des Plangebiets.....	6
2.1	Eigentumsverhältnisse.....	6
2.2	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	8
2.3	Topografie.....	8
2.4	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen in der Umgebung.....	9
2.5	Räumliche Struktur und Nutzungen – in direkter Nachbarschaft.....	13
2.6	Grundstück- und Gebäudenutzung – Aktuelle Nutzung.....	17
2.7	Erschließung.....	20
2.7.1	Verkehr.....	20
2.7.2	Stadttechnische Erschließung.....	20
2.8	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation.....	21
2.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen.....	21
3	Planerische Ausgangssituation.....	24
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung.....	24
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007).....	24
3.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)....	25
3.1.3	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung.....	28
3.2	Ziele der Regionalplanung.....	28
3.2.1	Regionalplanung Havelland-Fläming/ Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 ...	28
3.2.2	Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte.....	30
3.2.3	Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming.....	30
3.3	Bauleitplanung.....	31
3.3.1	Flächennutzungsplan.....	31
3.3.2	Bebauungsplan.....	33
4	Ziele und Zweck des Bebauungsplans.....	34
5	Städtebauliches Konzept.....	35
5.1	Bebauung und Nutzung.....	36
5.2	Verkehrs- und Wegeerschließung.....	38
5.3	Freiraumgestaltung.....	40
5.4	Technische Infrastruktur.....	40
5.5	Geruchsimmissionsprognose.....	41

5.6	Lärmgutachten.....	44
5.7	Festsetzungen	46
5.7.1	Art der baulichen Nutzung.....	46
5.7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	47
5.7.3	Zahl der Geschosse, Höhe baulicher Anlagen.....	48
5.7.4	Bauweise	50
5.7.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	50
5.7.6	Verkehrsflächen	51
5.7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	52
5.7.8	Flächen für Wald	52
5.7.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	52
5.7.10	Festsetzung zum Lärmschutz	53
5.8	Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....	53
5.8.1	Bodendenkmale (N).....	53
5.9	Hinweise.....	54
5.9.1	Kampfmittelbelastung (H).....	54
5.9.2	Altlasten (H).....	54
5.9.3	Baumschutzverordnung (H)	55
5.9.4	Artenschutz (H)	55
5.9.5	Grundwasserschutz (H)	55
5.9.6	Stellplatzsatzung (H).....	55
5.9.7	Umgrenzung eines Biotops (H)	55
5.9.8	Flächenbilanz	56
6	Umweltbericht	56
7	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	56
7.1	Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Orts- und Landschaftsbild	56
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	56
7.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	57
7.4	Auswirkungen auf den Verkehr	57
7.5	Auswirkungen auf den Haushalt	57
7.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal	57
8	Verfahren	58
8.1	Aufstellungsbeschluss.....	58

8.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	58
8.3	Planungsanzeige, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	58
8.4	Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit	59
8.5	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.....	59
9	Rechtsgrundlagen	59
10	Anlagen.....	60

1 Anlass und Verfahren

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Horstfelder Hufschlag" befindet sich im Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen, an der Saalower Straße (L 79). Es liegt südlich des Dorfkerns und ist mit zwei Hallen (ehemalige Schweinestallanlage, jetzt Autowerkstatt, Lager) bebaut. Die leerstehende Scheune im Norden ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets, da für die Scheune kein gesondertes Planungserfordernis besteht. Die Instandsetzung und der Ausbau kann nach § 34 BauGB über einen Bauantrag erfolgen, der bereits eingereicht wurde. Eine Grundstücksteilung ist bereits erfolgt.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Geplant sind neben Wohnen und gewerblichen Nutzungen auch landwirtschaftlicher Nebenerwerb. Weiterhin werden öffentliche und private Verkehrsflächen berücksichtigt. Ein Neubau für die Ortsfeuerwehr Horstfelde der Stadt Zossen soll innerhalb des Geltungsbereiches bei Bedarf möglich sein.

Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen von:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO
- Festsetzung von Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan "Horstfelder Hufschlag" wird im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB, durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz sowie der Beurteilung der Auswirkungen und Wechselwirkungen erstellt. Der Umweltbericht wird um ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ergänzt.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Beschreibung des Plangebiets

2.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst zwei Flurstücke: das Flurstück 98 und ein Teil des Flurstücks 53 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde. Das Planungsrecht für den Bereich der Bestandsscheune (Flurstück 97 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde) richtet sich nach § 34 BauGB.

Das Flurstück 98 und 97 bildeten bis Sommer 2022 das Flurstück 96. Das Flurstück 96 wurde im August 2021 aus den ehemaligen Flurstücken 79, 84 und 95 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde gebildet. Das Flurstück 98 befindet sich vollständig im Privateigentum.

Um die verkehrliche Erschließung des Vorhabens zu sichern, liegt die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mittig auf dem Flurstück der Saalower Straße (L 79) (Flurstück 53, Flur 2, der Gemarkung Horstfelde). Dieses Flurstück befindet sich im Eigentum der Landesstraßenverwaltung des Landes Brandenburg. Eine schmale Teilfläche des Straßenraums

(schmaler Fußweg und Randstreifen) liegt jedoch auf dem privaten Grundstück der Bauherrenschaft. Der in der Örtlichkeit vorhandene Zaun entspricht nicht der Grundstücksgrenze zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird die noch private Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hiermit werden die planerischen Voraussetzungen geschaffen, dass ein rückständiger Grundstückserwerb vollzogen werden kann und alle Pflichten und Rechte für diese Teilfläche (ca. 151 m²) an die öffentliche Hand übergehen können. Da die Stadt Zossen für den Geh- und Randstreifen zuständig ist, soll der rückständige Grundstückserwerb in Regie der Stadt Zossen in einem eigenständigen Verfahren vollzogen werden.

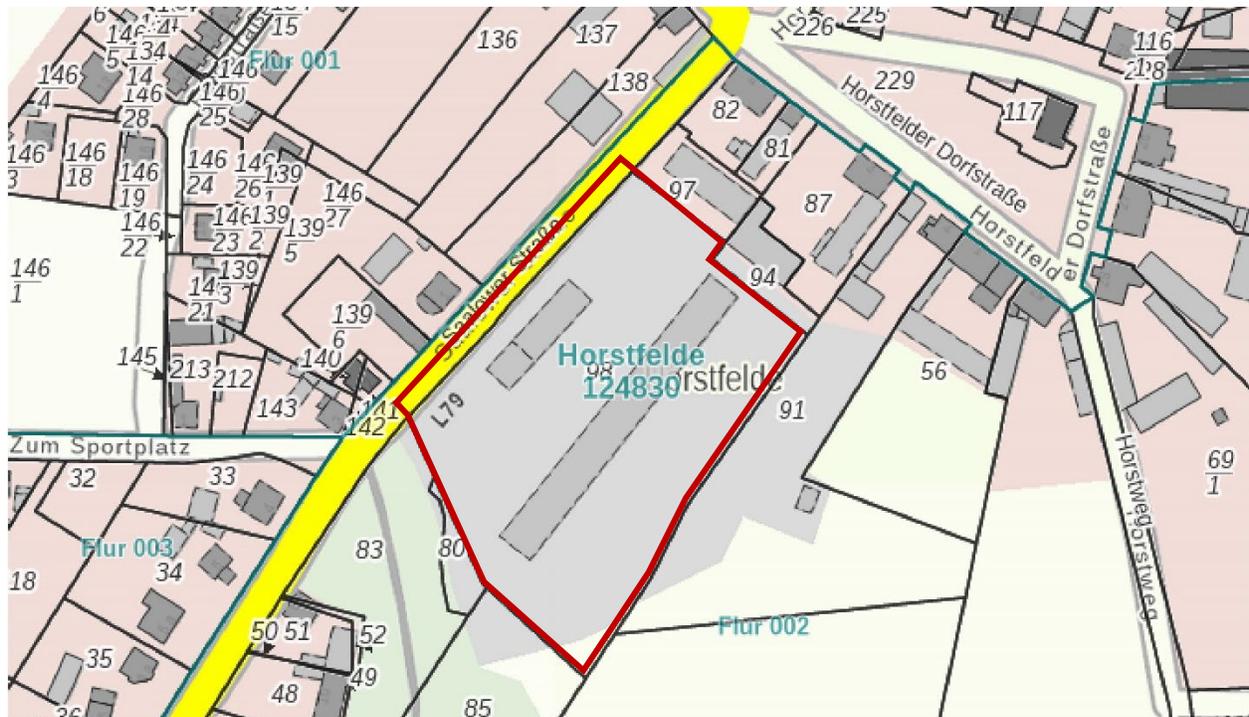


Abbildung 2: ALK des Geltungsbereichs (©), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich)

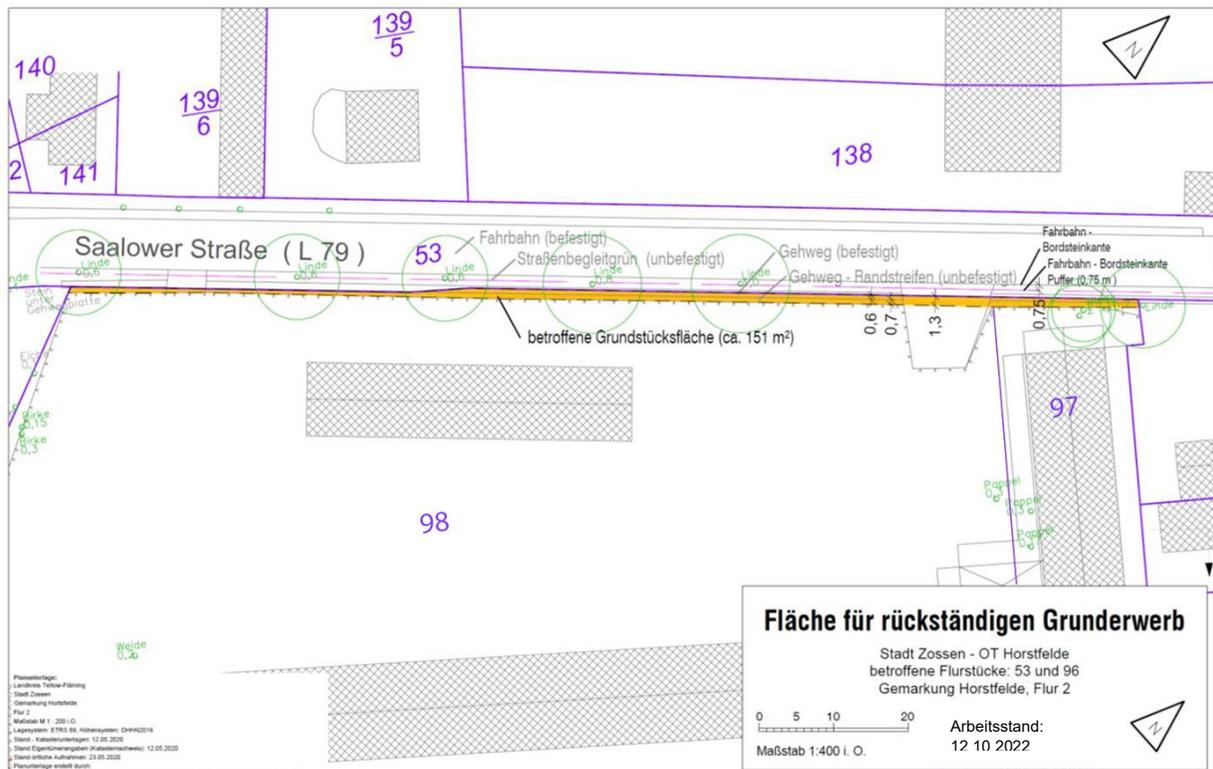


Abbildung 3: Darstellung Fläche für rückständigen Grundstückserwerb (dunkelgelbe Fläche); Quelle: Vermessungsgrundlage, eigene Anpassung.

2.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten liegt die Grenze des Geltungsbereichs auf der westlichen Grenze des Flurstücks 97 der Flur 2 sowie auf der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 94 der Flur 2, der Gemarkung Horstfelde.
- Im Osten liegt die Geltungsbereichsgrenze auf den westlichen Grenzen der Flurstücke 90 und 91 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde.
- Im Süden ist der Geltungsbereich durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 80, 83 und 85 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde definiert.
- Im Westen liegt die Grenze des Geltungsbereiches mittig auf der Straßenverkehrsfläche der Saalower Straße (L 79), Flurstück 53 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde.

Die Grenzziehung des Geltungsbereichs begründet sich in erster Linie aus der nördlich liegenden, vorhandenen Bebauung, den östlich liegenden Weideflächen, dem südlich gelegenen Wald, der im Westen angrenzenden Saalower Straße (L 79) und erst in zweiter Linie aus dem gegebenen Flurstückbestand.

2.3 Topografie

Für das Plangebiet liegt keine nennenswerte Höhenbewegung vor. Das Plangebiet erstreckt sich auf einer Höhe von durchschnittlich 37,5 bis 38,8 m über Normalhöhennull (ü. NHN.).

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen in der Umgebung

Horstfelde ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Stadt Zossen und liegt westlich der Kernstadt an der Saalower Straße (Landesstraße L 79).

2.4.1. Historische Entwicklung von Horstfelde

Der Ortsteil Horstfelde ist ein ehemaliges Runddorf. Als Runddorf werden allgemein Dörfer bezeichnet, deren Bauten sich in einer runden Form um einen Platz anordnen. Für Runddörfer in Brandenburg ist eine starke Überformung typisch. Der Zugang zu dem Dorf ist hier oftmals spitz geformt und erinnert somit an die Form eines Dorfbingers, so dass sich für die Siedlung eine Tränenform ergibt. Die Häuser und Gehöfte richten sich traufständig zu dem Dorfplatz, rückseitig liegen Flächen für die Nutztierhaltung und Felder. Runddörfer liegen meist in der Nähe einer Niederung.

Die Siedlungstypologie des Brandenburger Runddorfes lässt sich bis heute gut an Horstfelde ablesen. Die einzelnen ehemaligen Gehöfte und weitere Gebäude lagern sich tränenförmig um die Dorfaue, entlang der Horstfelder Dorfstraße, an. Mit Ausnahmen weniger Gebäude haben die Bauten zwei Geschosse, wobei das oberste Geschoss als Schrägdach ausgeprägt und zum Teil über zwei Ebenen ausgebaut ist (nach heutiger Bauordnung 3 Geschosse). Ferner zeichnet sich in jüngster Vergangenheit in dem Land Brandenburg, wie vielerorts, ein Strukturwandel der Landwirtschaft ab. Vor Ort bedeutet dies eine Schließung von landwirtschaftlichen Standorten, Zuzugswellen aus Berlin und eine hiermit einhergehende, stärkere Wohnnutzung, sowie einen Rückgang des Handwerks und gewerblicher Nutzungen. So sind viele Standorte siedlungstypologisch noch klar als Dorf erkennbar, jedoch werden die Nutzungen des § 5 Dorfgebiet BauNVO nicht abgebildet. Zudem sind in den vergangenen Jahrzehnten zahlreiche Grundstücke in Dorflagen mit Einfamilienhäusern bebaut und/ oder die Dörfer um Einfamilienhausgebiete erweitert worden. Nach geltendem Planungsrecht müssten viele Dorflagen oder zumindest Teile davon heute planungsrechtlich nicht mehr als Dorfgebiete, sondern als allgemeine Wohngebiete oder als Mischgebiete eingestuft und Bauvorhaben entsprechend beurteilt werden. Landwirtschaftliche Betriebe nutzen dagegen immer häufiger Standorte im bauplanungsrechtlichen Außenbereich abseits der traditionellen Ortslagen.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich für den Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen beobachten. Horstfelde ist ortsgeschichtlich als Dorf zu bezeichnen. Entlang der Dorfaue und der Horstfelder Straße liegen die ehemaligen landwirtschaftlichen Höfe. Felder und Wiesen sowie Anlagen zur Nutztierhaltung schließen sich rückseitig an. Heutzutage werden die ehemaligen Höfe bereits zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt. Entsprechend sieht der Flächennutzungsplan für diesen Bereich eine Gemischte Baufläche vor, mittig ist der Dorfbinger als öffentliche Grünfläche festgesetzt und nördlich sowie südlich des Siedlungsbereiches liegen laut des FNPs private Grünflächen mit Gartenland, Obstgärten und Grabeland. Um die weiteren Nachfragen nach Wohnraum zu beantworten, wurden an den Randlagen im Süden und Westen von Horstfelde neue Einfamilienhausgebiete ausgebildet. Diese sind entsprechend im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Abbildung 4: Dergischow/ Horstfelde, 1840, Quelle: Preußische Kartenaufnahme.



Abbildung 5: Horstfelde, alte Dorfaue, eigenes Foto, 02.05.2022.

2.4.2. Räumliche Struktur von Horstfelde

Der Ortsteil Horstfelde liegt westlich der Kernstadt Zossen. Der bogenförmige Ortsteil wird von der Saalower Straße (L 79) von Nord nach Süd durchlaufen und somit in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilt. Horstfelde ist von für die Landwirtschaft vorgesehenen Flächen umgeben. Die Grenze zwischen dem Siedlungsbereich und den Flächen für die Landwirtschaft bilden im Norden, Osten und Westen im FNP festgesetzte, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland, Obstgärten und Grabeland. Im Süden wird der Siedlungsbereich Horstfeldes durch einen Wald von den für Landwirtschaft vorgesehenen Flächen getrennt.

Im Ortskern von Horstfelde liegt die alte Dorfaue. Entlang der Dorfaue ordnen sich die Horstfelder Dorfstraße, ehemalige Gehöfte und weitere Gebäude tränenförmig an. Westlich der Aue, beidseitig entlang der L79, schließen sich weitere Gehöfte an. Die Gehöfte werden nördlich und südlich von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland, Obstgärten und Grabeland, umgeben. Am östlichen Rand befindet sich ein Gestüt.

Im Südosten von Horstfelde liegen eine Halle, Gebäude sowie Weideflächen im planungsrechtlichen Außenbereich. Hier befindet sich eine Pferdehaltung, die ehemalige Pferdetrainingsbahn ist noch vorhanden.

Südlich, direkt an den alten Dorfkern anschließend und im Süden von dem kleinen Wäldchen begrenzt, liegt entlang der Saalower Straße (L 79) das circa 1,4 ha große Plangebiet. Das Gebiet umfasst eine Fläche mit zwei Hallengebäuden, die ehemals als Schweinestallanlagen dienten und derzeit als KfZ-Reparatur und landwirtschaftliches Lager genutzt werden. Der Standort ist versiegelt, auch wenn in den vergangenen Jahren bereits Entsiegelungsmaßnahmen und Altlasten seitens der Bauherrenschaft beseitigt wurden und einige Bäume neu gepflanzt wurden.

Der westliche Bereich Horstfelde ist mit Ausnahme der wenigen im Norden an der Saalower Straße (L79) liegenden ehemaligen Gehöfte sowie der hieran südlich angrenzenden brachliegenden Fläche als Wohnbaufläche genutzt. Hier gibt es Einfamilienhäuser mit meist zwei Geschossen, wobei das obere Geschoss als Schrägdach ausgeprägt ist. Jedem Haus ist ein Garten zugeordnet.

Im südlichsten Teil von Horstfelde liegen beidseitig entlang der Saalower Straße (L79) Einfamilienhäuser, sie werden östlich, südlich und westlich von einem Wald eingefasst.



Abbildung 6: Luftbild des Geltungsbereichs (© GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich))

2.4.3. Landschaftsbild von Horstfelde

Das Landschaftsbild spiegelt den dörflichen Charakter von Horstfelde wider. Die ehemalige Dorfau, um die sich Bestandsbauten lagern, ist heute eine Grünfläche. Hier ordnen sich rückseitig an die Bestandsbauten private Grünflächen, mit der Zweckbestimmung Gartenland, Obstgärten und Grabeland an. Im Süden bildet der Wald eine Grünstäur zwischen dem historischen Dorfkern und den entlang der Saalower Straße (L 79) im Wald liegenden, neu entstandenen Bauten.

2.4.4. Besondere Eigenschaft: Horstfelde als Pferdeort

Horstfelde wird umgangssprachlich als „Pferdedorf“ bezeichnet. So entstand 1991 aus einem Gehöft am Rande des Dorfangers mit 80 Hektar Nutzfläche der von der ehemaligen LPG

(Tierproduktion) bewirtschaftet wurde, ein Gestüt. Darüber hinaus gibt es im unmittelbaren Umfeld von dem Plangebiet drei weitere Tierhaltungsanlagen für Pferde, die hier genauer beschrieben werden sollen.

Gestüt (Horstfelder Dorfstraße 27, ca. 45 Pferde)

Gemäß der Angaben der Betreiber besteht der Pferdebestand des Gestüts aus fünf Mutterstuten und ca. 40 jungen Pferden im Alter zwischen ein und sechs Jahren. Das Gestüt besitzt Innenboxen und Laufställe in verschiedenen Größen in den Hofgebäuden. Zudem stehen dem Gestüt mehrere Auslauflächen, eine Reithalle, Koppeln und Wiesenflächen sowie Spring- und Dressurübungsplätze zur Verfügung.

Private Pferdehaltung am Horstweg 1 (ca. 4 Pferde)

Am Horstweg 1 befindet sich eine private Pferdehaltung mit vier Pferden. Die Auslaufläche befindet sich im Nordosten des Grundstücks.

Reittherapie Horstfelder Dorfstraße 7, ca. 7 Pferde)

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Reittherapie in der Horstfelder Dorfstraße 7. Gemäß den vorliegenden Informationen und den Erkenntnissen aus der Ortsbegehung wird ein Bestand von sieben Pferden angenommen. Der Tierhaltungsbetrieb besteht aus einem Offenstall, einer südwestlich gelegenen Auslauf- und Weidefläche sowie einem winterfesten Reitplatz. Die Auslauflächen liegen im Südwesten des Grundstücks.

2.5 Räumliche Struktur und Nutzungen – in direkter Nachbarschaft

Die direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Nutzungen sind vielfältig. Im folgenden Abschnitt wird auf die räumlichen Strukturen sowie Nutzungen in der direkten Nachbarschaft eingegangen.

Norden: Bestandsscheune

Im Norden, auf dem Flurstück 97, Flur 2, liegt eine alte Scheune. Am 23.12.2021 wurde seitens der Bauherrenschaft die Genehmigungsplanung für die Sanierung der Scheune und Teilumbau zu einem Wohngebäude mit Lager eingereicht.

Die Scheune ist 33,45 Meter lang und hat zwei Stockwerke, wobei das obere Stockwerk als Dachgeschoss mit Satteldach ausgeprägt ist. Die Firsthöhe liegt bei 47,02 m über NHN. Das Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig.

Nordosten: Gemischte Baufläche

Im Nordosten des Geltungsbereiches liegen Flächen, die im FNP als Gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Entsprechend sind hier Wohnnutzungen sowie nicht störendes Gewerbe zulässig.

Auf dem Flurstück 91; Flur 2 befindet sich eine Autoverwertung, inklusive Kfz-Werkstatt. Auf Nachfrage teilte das Landesamt für Umweltschutz (LfU) in der E-Mail vom 11.05.2022 folgende Aussagen mit:

Flurstück 91; Flur 002: Nördlicher Teilbereich

Auf dem Flurstück 91; Flur 2 befindet sich auf einer Teilfläche eine nach Bundes Immissionsschutzgesetz genehmigungsdürftige Autoverwertungsanlage, inklusive Kfz-Werkstatt. Für die Errichtung und den Betrieb liegt eine Gewerbe genehmigung vom 10.08.1990 vor.

Unter dem 24.11.1993 wurde die Anlage als Altanlage angezeigt und am 08.12.1993 von der zuständigen Behörde bestätigt. Zuständige Überwachungsbehörde ist das Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg, hier Nebenstelle in Wünsdorf. Nach Aussage des Landesamtes für Umwelt liegt eine Genehmigung für einen Jahresdurchsatz an Altfahrzeugen von max. 200 Stück, die Lagerkapazität für Restkarossen/ vorbehandelte Altfahrzeuge 50 Stück und für Altreifen 1.000 Stück vor.

Die Gesamtanlage setzt sich aus folgenden Nr. der 4. BImSchV zusammen:

8.9.2V Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen (einschließlich der Trockenlegung) mit einer Durchsatzkapazität je Woche von fünf oder mehr Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen.

8.12.3.2V Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger als 1.500 t.

Zudem ist ein Lager für gefährliche Abfälle < 30 t vorhanden (keine Zuordnung 4. BImSchV).

Auch werden Gebrauchtfahrzeuge (kein Abfall nach KrWG) gelagert.

Die Annahme, Trockenlegung und Demontierung von Altfahrzeugen finden ausschließlich in der Werkstatt statt. Gefährliche Abfälle (Altöle, Kühlfüssigkeit, Altbatterien, etc.) werden in zugelassenen Containern/ Behältern gelagert. Ausgebaute Fahrzeugteile werden in der Werkstatt, in Containern oder frei auf Betonsteinpflaster bzw. Betonfläche gelagert. Trockengelegte Altfahrzeuge und Restkarossen lagern ebenfalls auf diesen befestigten Flächen.

Die Anlage wird regelmäßig nach AltfahrzeugV von einem Sachverständigen zertifiziert. Die Kontrollüberwachung (Revision) seitens des LfU erfolgt regelmäßig laut Überwachungsplan (derzeit 3-jährig).¹

Flurstück 81, 87, 94 der Flur 002

Die Flurstücke sind nicht Gegenstand der Genehmigung des Landesamtes für Umweltschutz für die Autoverwertung.

Die genehmigten Nutzungen sind Grundlage des Lärmgutachtens (siehe Kapitel 5.6).

¹ E-Mail vom 11.05.2022, Betreff: Autoverwertung in Horstfelde. Landesamt für Umwelt.

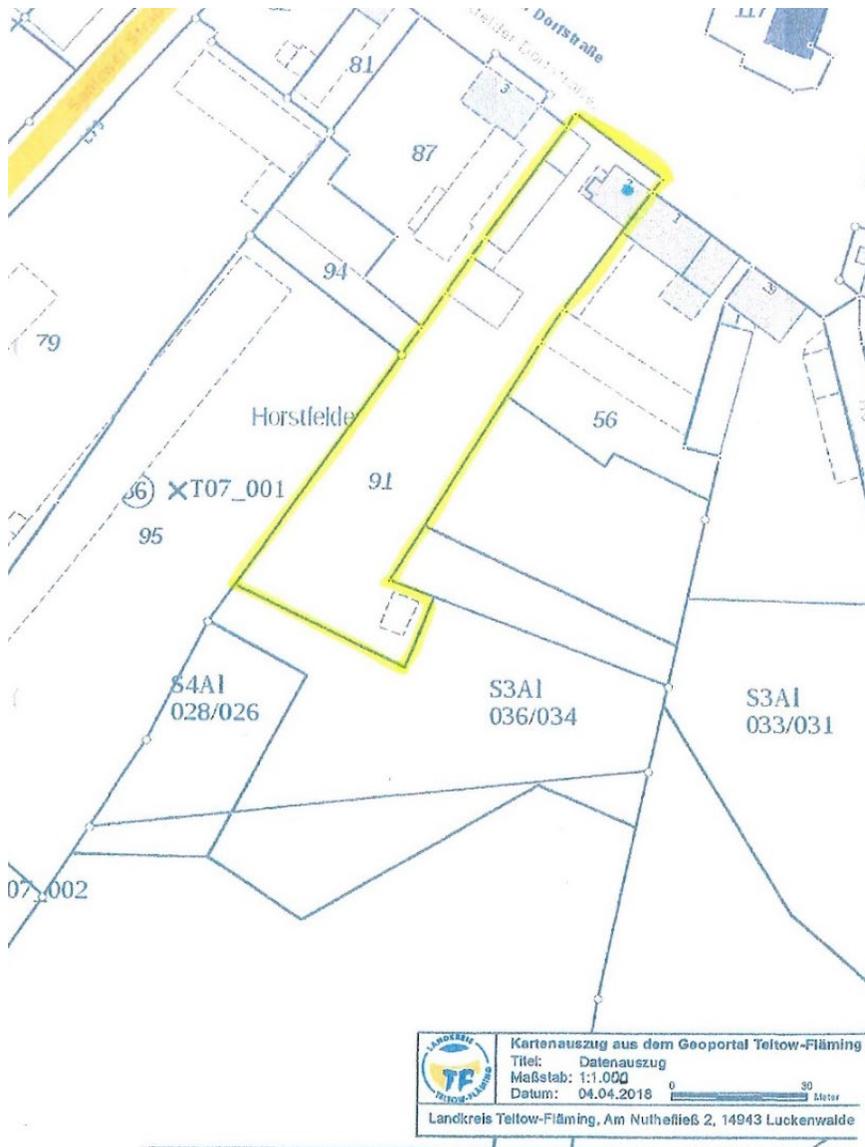


Abbildung 7: ALK mit Kennzeichnung des Bereiches der genehmigungsbedürftigen Autoverwertungsanlage inkl. Kfz-Werkstatt nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, Quelle: Landesamt für Umwelt.²

Südosten: Wald und Landschaftsraum

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ 3746-602, in Kraft seit 2009, liegt unmittelbar an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches.

Ein Knäuelgras-Eichenwald (LU16003-3746SW0051, Biotoptyp 081921, Fläche ca. 2,1 ha) befindet sich im Süden an das Plangebiet angrenzend.

² E-Mail vom 11.05.2022, Betreff: Autoverwertung in Horstfelde. Landesamt für Umwelt.



Abbildung 8: Südlich angrenzende Nachbarschaft: Blick auf Wald, im Hintergrund Saalower Straße (L 79) mit gegenüberliegender Bebauung, eigenes Foto, 21.04.2022



Abbildung 9: Südöstlich angrenzende Nachbarschaft: Blick auf Weide (LSG „Notte-Niederung“), eigenes Foto, 21.04.2022

Westen: Saalower Straße (L 79), gegenüberliegende Bebauung und gärtnerisch genutzte Freifläche

Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Saalower Straße (L 79) begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich im südlichen Bereich das Gebäude der

„Feuerwehr Stadt Zossen, Ortsfeuerwehr Horstfelde“, eine Scheune sowie ein zweigeschossiges Wohnhaus, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit Satteldach ausgebildet ist.

Nördlich angrenzend hierzu liegt eine Freifläche, die aktuell gärtnerisch genutzt wird. Im FNP ist diese als Wohnbaufläche vorgesehen. Im nördlichsten, gegenüber dem Geltungsbereich liegenden Abschnitt, befindet sich eine Scheune, die parallel zur Saalower Straße (L 79) steht und ebenfalls zweigeschossig ist, wobei auch hier das Dachgeschoss als Satteldach ausgebildet ist.



Abbildung 10: Westliche, angrenzende Nachbarschaft: Saalower Straße, links: gegenüberliegender Gebäudebestand und Freifläche, rechts: Alleebäume und Plangebiet, Blick von Süden Saalower Straße (L 79), eigenes Foto, 21.04.2022

2.6 Grundstück- und Gebäudenutzung – Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet grenzt südlich an den historischen Ortskern von Horstfelde. Hier liegt es unmittelbar rückseitig an den historischen Gehöften, die sich um die Dorfaue lagern. Historisch wurden die rückseitigen Flächen der Gehöfte als Obstgärten, Ackerflächen oder zum Halten von Tieren genutzt.

Zu DDR-Zeiten wurde das Plangebiet als Standort für landwirtschaftliche Schweinehaltung genutzt. Die Schweinehaltung sowie weitere Nutzungen wurden in den zwei eingeschossigen Hallen untergebracht. Weitere landwirtschaftliche bauliche Anlagen, wie Silos, Becken, etc. wurden bereits von den heutigen Eigentümern beseitigt. Im Zuge des landwirtschaftlichen Strukturwandels wurde die Schweinehaltung aufgegeben. Die Fläche wurde seitdem als Autowerkstatt und Lager genutzt.

Die kleinere, 40 m lange Halle, liegt parallel in einem Abstand von circa 10 m zur Saalower Straße (L 79). Durch die mittige Anordnung an der Grenze des Plangebiets/ der Saalower Straße (L 79) ergibt sich zur Straße hin ein ungeordnetes städtebauliches Bild. Blickbeziehungen führen von der Straße aus zu der nördlich liegenden Scheune, der Rückseite des Gewerbebetriebs sowie auf die weiter hinten angeordnete lange Halle auf dem Grundstück. Die beiden Hallen sind untypisch für die dörfliche Baustruktur.

Entlang der Saalower Straße (L 79) befinden sich schützenswerte Alleebäume. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es drei Laubbäume und eine mehrstämmige Ulme, die dicht an der langen Halle liegt. Diese Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Ferner hat der

Eigentümer entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets 17 junge Bäume gepflanzt, die als Ausgleichsmaßnahme mit anzurechnen sind.

Neben den baulichen Anlagen kann ebenso das angrenzende Landschaftsbild historisch hergeleitet werden. Im Osten grenzen weitläufige Wiesen und Weideflächen an. Südlich an das Plangebiet schließt ein Wald an, der als geschütztes Biotop ausgewiesen ist. Dieser Wald stellte in der Vergangenheit die historische Grenze in Horstfelde dar. Die heutige administrative Grenze umschließt neben dem historischen Horstfelde die westlich der Saalower Straße (L 79) liegenden Wohnbebauungen sowie die südöstliche liegende Fläche für Landwirtschaft.

Auf dem Standort, der ursprünglich fast vollständig versiegelt war (ehemalige Schweinestallanlage mit entsprechenden Ställen, Silos, Dungflächen, Gruben etc.) wurden in den vergangenen Jahren bereits zum Teil Entsiegelungsmaßnahmen und Altlasten seitens der Bauherrenschaft beseitigt und einige Bäume am östlichen Rand des Grundstücks neu gepflanzt. Unversiegelte Flächen befinden sich nahe der östlichen und südlichen Grenze des. Im Süden des Geltungsbereiches ist ein Streifen des angrenzenden Wald-Biotops (Knäuelgras-Eichenwald, LU16003-3746SW0051, Biototyp 081921) zu verorten. Entlang der Saalower Straße (L 79) befinden sich einseitig zu schützende Alleebäume.

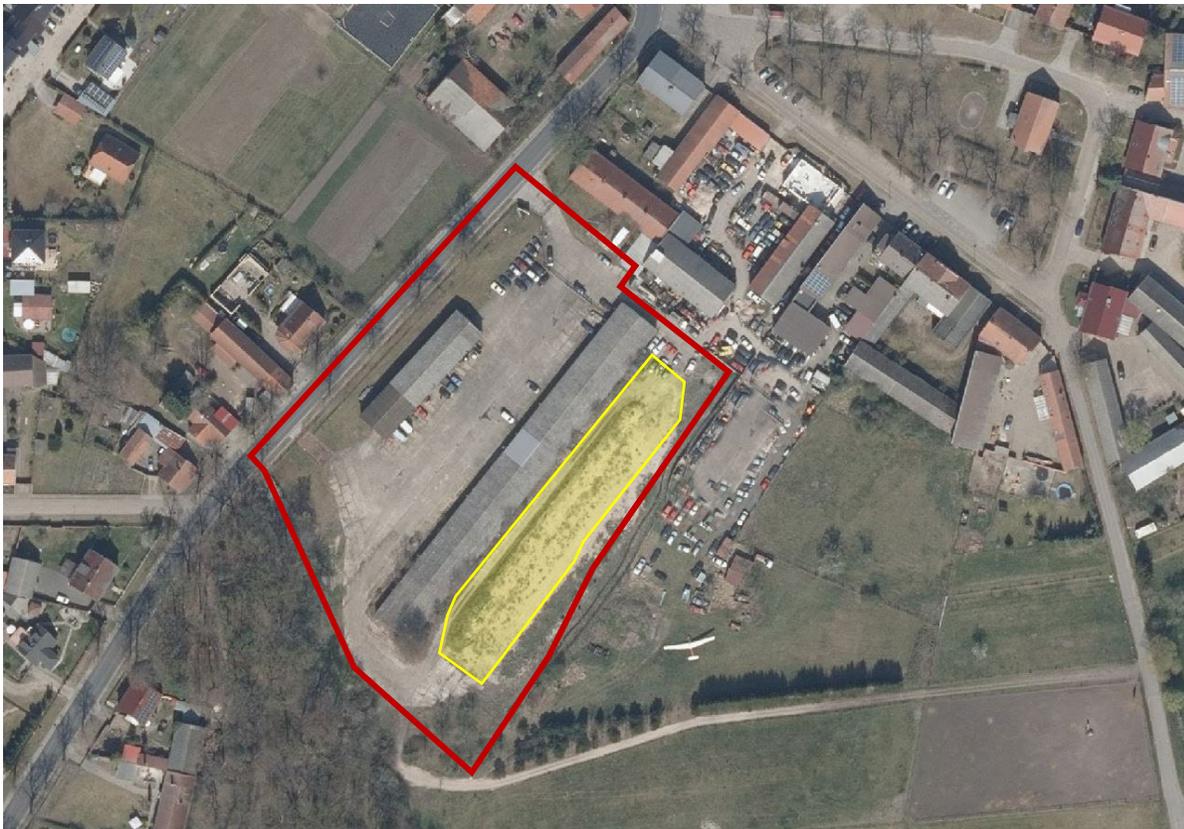


Abbildung 11: Luftbild des Geltungsbereichs (© GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich, gelbe Umrandung = vor Planungsbeginn von dem Eigentümer entsiegelter Flächen (Rückbau Wegflächen und Siloanlagen, gesamt: 1.378 m²))



Abbildung 12: Autowerkstatt, Quelle: eigenes Foto, 13.08.2021



Abbildung 13: Lagerhalle, Quelle: eigenes Foto, 13.08.2021

2.7 Erschließung

2.7.1 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über zwei bereits bestehende Grundstückszufahrten verkehrlich an die Saalower Straße (L 79) angeschlossen. Die Saalower Straße (L 79) ermöglicht in nördlicher Richtung den Anschluss an die B 246, welche wiederum in östlicher Richtung den Anschluss nach Zossen und an die Bundesautobahn (BAB) herstellt.

Über die B 246 und die B 96 kann in Richtung Norden die BAB 10 (südlicher Berliner Ring) und in Richtung Südosten die NBAB 13 erreicht werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Nördlich des Plangebiets, am Dorfkern des Ortsteiles Horstfelde, befindet sich eine Bushaltestelle. Diese wird durch die Linien 716 und 791 bedient.

Die Linie 716 verkehrt zwischen Thyrow und Zossen, die Linie 791 zwischen Rehagen und Zossen.

2.7.2 Stadttechnische Erschließung

Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich entlang der Saalower Straße (L 79) zwei Niederspannungsleitungen und ein Mittelspannungssystem des zuständigen Versorgungsunternehmens. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Bereich ein Hausanschluss des Grundstückes.

Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, muss rechtzeitig ein Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, an das zuständige Versorgungsunternehmen gestellt werden.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Die geplanten Straßen bzw. Gehwege sind geeignet und ausreichend breit, um eine weitere Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom zu ermöglichen. In welchem Umfang Leitungen und Anlagen verlegt werden, obliegt der Bauherrenschaft.

Gasleitung

In dem Geltungsbereich liegen keine Versorgungsleitungen der EWE NETZ GmbH.

Trink- und Abwasser/ Löschwasserbereitstellung

Der Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Komplexsanierung mittleren Süden (KMS) erschlossen. Diese befinden sich u. a. unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebiets angrenzend in der nordwestlich zum Geltungsbereich gelegenen Saalower Straße/ Landesstraße L 79 bzw. deren Seitenbereiche.

Über einen IW-Hausanschluss (mit WZ-Schacht) ist das Plangebiet an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 5,4 mm angeschlossen. Für die trinkwassertechnische Erschließung des Vorhabens gibt es zwei Varianten. Es kann geprüft werden, ob der im Plangebiet bestehende Grundstücksanschluss Trinkwasser in seiner Dimension ausreichend und in seiner Lage zu ändern ist bzw. in seinem Bestand zu erweitern ist. Eine zweite mögliche Variante ist, die innere trinkwassertechnische Erschließung über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS erfolgen zu lassen.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage/ Sammelgrube). Es wird davon ausgegangen, dass für die Realisierung der geplanten Bebauung eine technische Lösung gefunden und mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt wird.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt.

Die Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Sofern die Löschwasserbereitstellung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Lösung im Geltungsbereich zu schaffen (z. B. Löschwasserteich, Brunnen, Hydrant).

2.8 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Detaillierte Aussagen zur Ausgangssituation von Natur und Landschaft sowie Boden, Wasser und Klima wurden im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet und sind Teil 2 der Begründung.

2.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Altlasten

Die Flurstücke des B-Plangebiets (alt und neu) sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Im Bereich der ehemaligen Werkstatt können sich teilweise Kontaminationen befinden, die ggf. beim Bodenhaushub berücksichtigt werden müssen.

Kampfmittel

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bodendenkmale

Der nördliche Teil des Plangebiets befindet sich innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130168 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Horstfelde; Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römischen Kaiserzeit“.

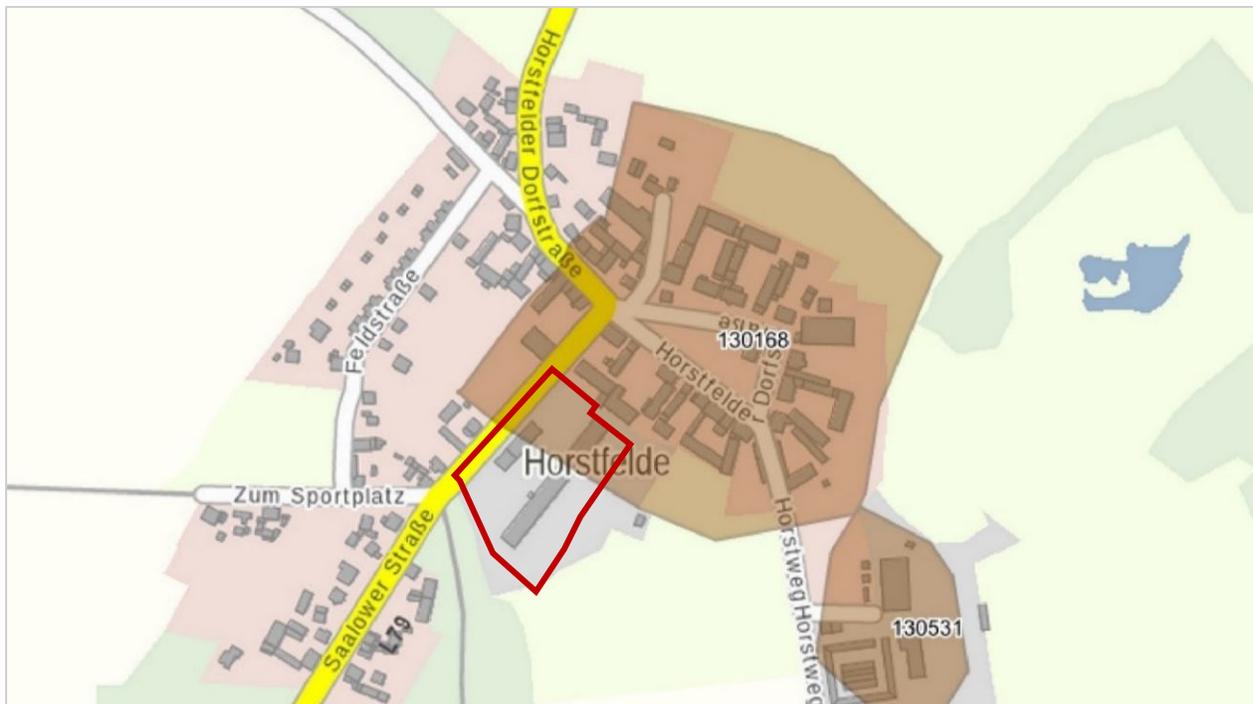


Abbildung 14: Bodendenkmal im Bereich Horstfelde (© GeoBasis-DE/LGB (2022), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich))

In Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahmen abgegeben. Beide Träger weisen auf die Verpflichtung zum Schutz und der Pflege des Bodendenkmals hin, unterscheiden sich jedoch hinsichtlich eines möglichen Zeitpunktes der archäologischen Untersuchung. So schlägt die Untere Denkmalschutzbehörde eine bauvorbereitende archäologische Prospektion/ Voruntersuchung, deren Ausgrabungen gegebenenfalls vor der eigentlichen Bauausführung erfolgen soll, vor. Das Landesamt für Denkmalpflege hingegen führt eine archäologische Begleitung der im Rahmen der eigentlichen Bauausführung Bodenarbeiten anfallenden Bodenarbeiten an. Aufgrund einer höheren Praktikabilität soll der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege gefolgt werden.

Da das gesamte Gelände bereits zu DDR-Zeiten bebaut und vollständig versiegelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass das Bodendenkmal bereits zur damaligen Zeit beeinträchtigt bzw. teilerstört wurde. Die in jüngster Zeit vorgenommenen Entsiegelungsmaßnahmen waren oberflächlich bzw. wurden nicht tiefer ausgegraben, als die baulichen Anlagen waren. Fundamente wurden nicht entfernt. Das Bodendenkmal wurde nicht stärker beeinträchtigt, als bereits zur Zeit der Bebauung erfolgt war. Entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass zwingend mit Bodenfunden bei den Erdarbeiten gerechnet werden muss. Ob und in welcher Weise durch die Neubebauung das Bodendenkmal beeinträchtigt werden wird und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, ist aus Sicht der Stadt im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Eine bauvorbereitende archäologische Prospektion/ Voruntersuchung durch eine Ausgrabungsfirma sollte nicht im Vorfeld der eigentlichen Abriss- und Baumaßnahmen, sondern unmittelbar begleitend, während der eigentlichen Bauausführung, erfolgen.

Eine archäologische Prospektion im Vorfeld wird als unverhältnismäßig betrachtet. Bei dem hier in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend gibt es keine konkrete Zeitschiene, die nach Aufstellung des

Bebauungsplanes bezüglich Baugenehmigungsverfahren und tatsächlicher Bauausführung einzuhalten wäre. Aktuell wird das Grundstück gewerblich genutzt. Eine Ausgrabung, die nicht im Rahmen der eigentlichen Bauausführung erfolgt, hat die Unterbrechung des Gewerbebetriebs zur Folge und ist nicht zumutbar. Im Rahmen einer Ausgrabung müssten Hallen abgerissen und versiegelte Fläche geöffnet werden, dies ist unpraktikabel. Ebenfalls wird das zweimalige Ausheben des Bodens zu verschiedenen Zeitpunkten als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. Den Bauherren ist bewusst, dass im Falle von archäologischen Funden eine Dokumentationspflicht zu zeitlichen Verzögerungen des Bauablaufes führen kann.

Um den Schutz und die Pflege des Bodendenkmals sicherzustellen, sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen. Unter Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden folgende Abschnitte aufgenommen:

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch bestehender Einrichtungen (u.a. Gebäude und Flächenbefestigungen), die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.
3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Mit der Nachrichtlichen Übernahmen wird der Schutz und die Pflege des Bodendenkmals auf der Ebene des Bebauungsplans sichergestellt. Durch den Bebauungsplan werden die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes nicht außer Kraft gesetzt. Die Bestimmungen gelten unabhängig von der Bauleitplanung.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Regionalplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Neben dem LEP HR haben auch die Planungsdokumente

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der §19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003)
- sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006

Gültigkeit.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg) trat am 1. Februar 2008 in Kraft. Es stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

Gemäß § 3 Zentrale Orte sollen solche Gemeinden als zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zur versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Entsprechend des § 4 Kulturlandschaft sollen diese in ihrer Vielfalt erhalten und weiterentwickelt werden. Metropolen, Städte und Dörfer sind wichtige Elemente der Kulturlandschaft. Insbesondere ländliche Räume als Teil der Kulturlandschaft sollen weiterentwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß § 5 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben.

Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden (LEPro 2007 § 6 Freiraumentwicklung). Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von

großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

Eine wesentliche Rolle zur Weiterentwicklung der ländlichen Räume kommt einer integrierten ländlichen Entwicklung zu. Ziel dieser Strategie ist die Sicherung der wirtschaftlichen, naturräumlichen und sozialen Funktionen der ländlichen Räume. Eine integrierte ländliche Entwicklung unterstützt die Entwicklung wettbewerbsfähiger land- und forstwirtschaftlicher Unternehmen, von Handwerk, verarbeitendem Gewerbe und Dienstleistungen, die Entwicklung der Dörfer und ländlichen Gemeinden, das Gemeinschaftsleben, die Bindung der Bevölkerung an ihren Lebensraum sowie den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaften. (LEPro 2007 § 4 Kulturlandschaft).

3.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den bis dahin geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

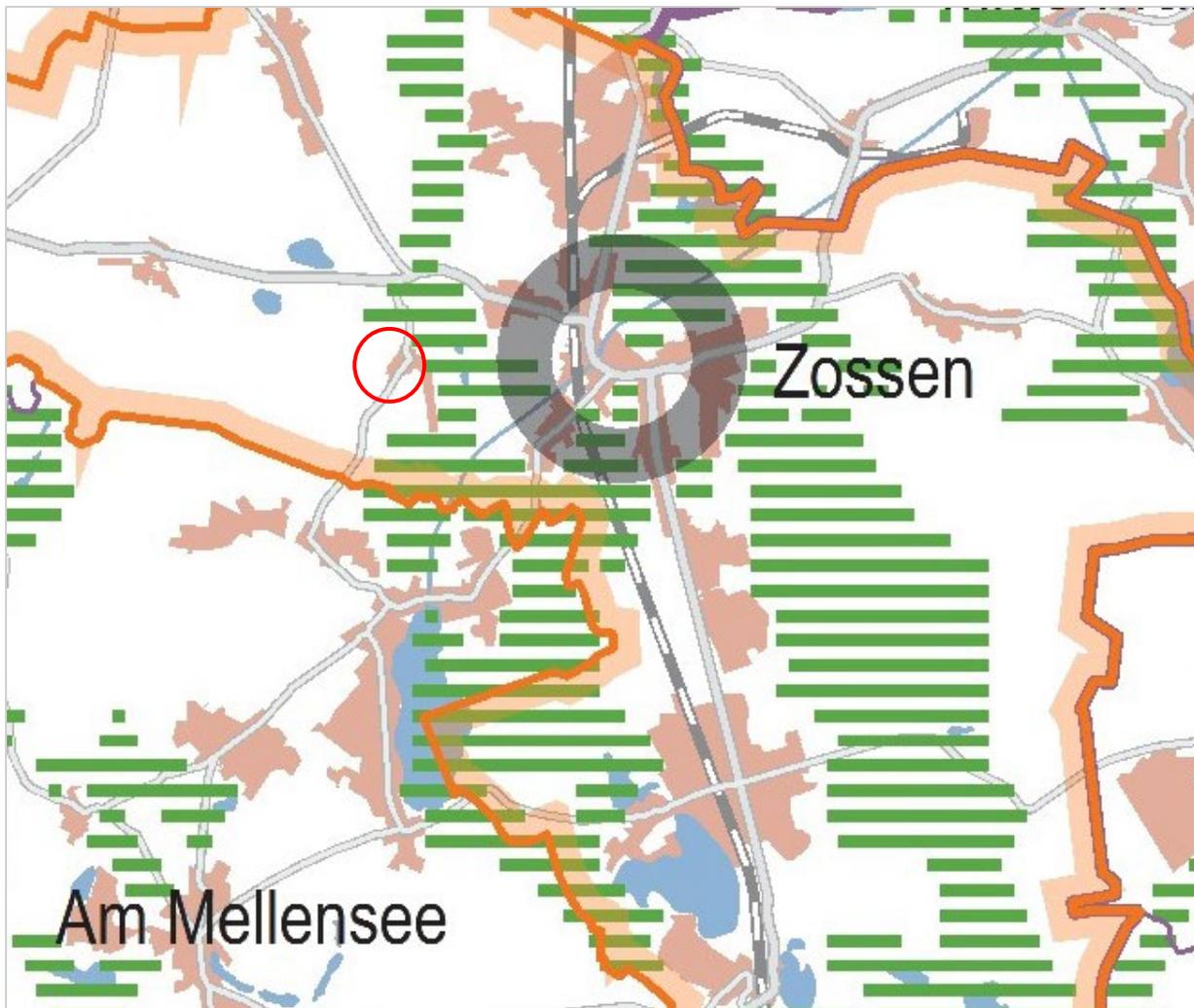


Abbildung 15: Ausschnitt LEP HR mit der Kennzeichnung des Ortsteiles Horstfelde.

Gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Planungsabsicht eines Bauleitplans der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planbereich bestehen. Die Beteiligung der GL erfolgte im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

In der Stellungnahme vom 04. Januar 2022 werden folgende Ziele der Raumordnung seitens der GL als maßgeblich angegeben:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum.
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung (quantitative uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).

Die Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.

Der Verweis auf für die Planung nicht relevante Ziele der Raumordnung bzw. Landesentwicklungspläne (Freiraumverbund, LEP FS) ist entbehrlich.

Bemerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet, das ehemals als landwirtschaftliche Stallanlage errichtet wurde, derzeit gewerblich genutzt wird und als Bestandteil der Siedlungsfläche zum Innenbereich (baulicher Zusammenhang ist gegeben) gehört. Es handelt sich somit nicht um eine Entwicklung im Außenbereich.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Für die Planung sind folgende Grundsätze der Raumordnung maßgeblich:

- G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Die Planung orientiert sich an den historischen Gehöften in der Umgebung und befindet sich auf einer ehemals als Schweinestallanlagen und derzeit als KfZ-Reparatur / Lager genutzten, gewerblichen Baufläche, die nicht die dörfliche Struktur aufnimmt (städtebaulicher Missstand). Durch die Entwicklung identifiziert und entwickelt das Projekt eine bedeutsame Kulturlandschaft im ländlichen Raum weiter.

- G 4.3 Ländliche Räume

Es sind neben Wohn- und gewerblichen Nutzungen auch landwirtschaftlicher Nebenerwerb in dem Planungsgebiet vorgesehen. Die für den Ortsteil typische Siedlungsstruktur wird weiterentwickelt und der ländliche Lebens- und Wirtschaftsraum durch die Nutzungsmischung weiter gestärkt. Das verträgliche Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Nebenerwerb sowie Tierhaltung wird durch die Festsetzung Dörflicher Wohngebiet gewährleistet

- G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

Das Vorhaben stellt eine Nachnutzung und Neuordnung einer ehemals landwirtschaftlichen Stallanlage und jetzigen Gewerbe- und Lagerstandort dar. Hierdurch trägt es zu einer Förderung des Ortsteils Horstfelde als Wohn- und Arbeitsraum bei. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird vermieden. Die Baudichte ist dem Orts- und Landschaftsbild angepasst. Es soll eine Hofanlage mit einer hohen städtebaulichen Qualität entstehen, die dörflichen Strukturen aufgreift. Da im Plangebiet eine Nutzungsmischung angestrebt wird, können die formal im Grundsatz angeführten Baudichten im LEP HH nicht erreicht werden. Die sonstigen im Grundsatz angeführten Ziel der baulichen Gestaltung und Nutzungsmischung werden erfüllt.

- G 5.8 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

Das Mittelzentrum Zossen ist von Berlin aus in weniger als 60 Minuten Bahnfahrzeit erreichbar. Somit gehört es zu den Städten der zweiten Reihe, in denen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden sollen. Die in dem Projekt vorgesehene Wohnnutzung unterstützt zum Teil den Grundsatz G 5.8. Die Entfernung zum nächsten Haltepunkt des Schienenverkehrs liegt ca. 4 km entfernt, so dass dieser nicht mehr fußläufig erreicht werden kann und die Zielstellung des Grundsatz G 5.8, die Siedlungsentwicklung vorrangig im Umfeld eines Schienenhaltepunktes zu verorten, erfüllt werden kann. Da es sich bei der Entwicklung des Standortes um eine Nachnutzung einer untergenutzten Fläche im Siedlungsgebiet handelt und kein Freiraum in Anspruch genommen wird, kann diese Wohnraumentwicklung vertreten werden. Mit der besonderen Spezifik „Wohnen mit Pferd“ wird ein Wohnungssegment angeboten, das sich sehr gut in die ländliche Siedlung „Pferdedorf Horstfelde“ einfügt.

- G 5.9 Wohnsiedlungsflächenentwicklung in Ober- und Mittelzentren des Weiteren Metropolitanraums im Einwirkungsbereich benachbarter Metropolen

Zossen ist ein Mittelzentrum. Der Bebauungsplan des Projektes sieht ein Dörfliches Wohngebiet MDW vor. In einem MDW sind Wohnnutzungen vorgesehen, somit entspricht es dem Grundsatz G 5.9 und entwickelt eine spezifische Wohnsiedlungsfläche in einer Nutzungsmischung mit Gewerbe und landwirtschaftlichen Nebenerwerb.

- G 6.1 Freiraumentwicklung

Die Freiraumentwicklung wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Freiraumverbunds. Flächen der landwirtschaftlichen Bodennutzung werden nicht in Anspruch genommen. Die Bodenfunktion im Plangebiet wird verbessert, da der Versiegelungsgrad (GRZ 0,5) gegenüber der Bestandssituation verringert wird.

- G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

Die zuvor beschriebene Entsiegelung der Fläche trägt zu einer verbesserten Versickerungsfähigkeit der Böden bei und berücksichtigt somit die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen. Auch wird durch die Erhöhung des gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächenanteils die klimatischen Bedingungen am Standort verbessert. Das Niederschlagswasser verbleibt am Standort

3.1.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) ist am 16. Juni 2016 in Kraft getreten. Er enthält bspw. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung.

Die Stadt Zossen und der Ortsteil Horstfelde ist durch den LEP FS nicht betroffen.

3.2 Ziele der Regionalplanung

3.2.1 Regionalplanung Havelland-Fläming/ Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der

Region. Das Gebiet der Region Havelland-Fläming besteht aus den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming sowie den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und der Landeshauptstadt Potsdam. Zossen liegt in dem Landkreis Teltow-Fläming.

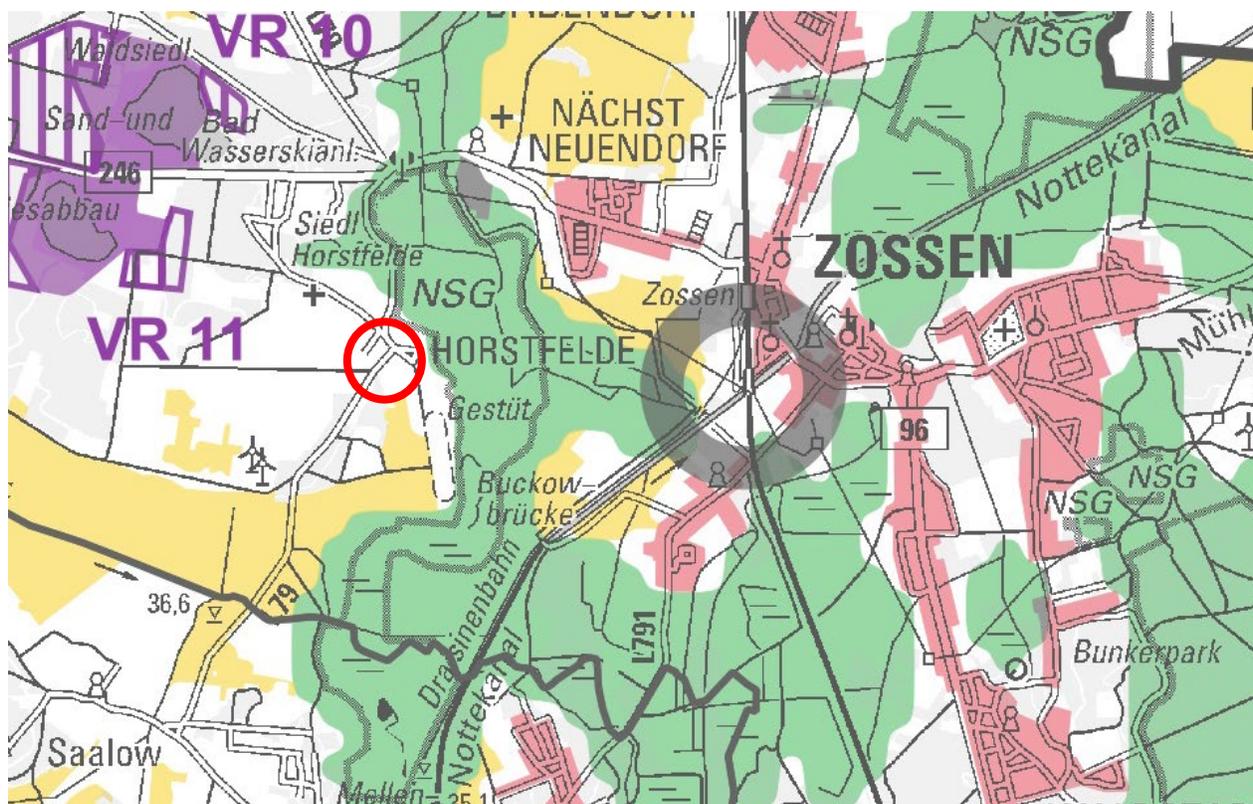


Abbildung 16: Ausschnitt Entwurf Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit der Kennzeichnung des Ortsteiles Horstfelde.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli unwirksam geworden. Am 27. Juni 2019 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung, gebilligt.

Für den Entwurf des Regionalplans wurde ein Beteiligungsverfahren sowie eine öffentliche Auslegung der Unterlagen durchgeführt. Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Neben 205 öffentlichen Stellen und juristischen Personen des privaten Rechts nutzten auch 449 Bürgerinnen- und Bürger die Möglichkeit zum Entwurf des Regionalplans eine Stellungnahme abzugeben. Das umfangreiche Material wird in den kommenden Monaten von der Regionalen Planungsstelle ausgewertet.

Im Ergebnis der Auswertung wird ein zweiter Planentwurf erarbeitet, zu dem erneute Stellungnahmen abgegeben werden können. Mit dem Beginn eines zweiten öffentlichen

Beteiligungs- und Auslegungsverfahren kann im nächsten Jahr gerechnet werden⁵ (Stand August 2022).

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (Stand 05. Oktober 2021) trifft insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung der von raumbedeutsamen Windenergieanlagen
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidung zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festsetzungen vorgesehen (siehe Ausschnitt des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0). Belange der Regionalplanung sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

3.2.2 Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Sachliche Teilregionalplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

Gemäß dem Ziel 3.3 des LEP HR sind in den Regionalplänen Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Durch die Festsetzung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erhalten besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.

Zossen wird in dem sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Stand 07. Oktober 2020) als Mittelzentrum festgelegt.

Für den Ortsteil Horstfelde sind keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen geplant. Durch die Planung wird keine zusätzliche Siedlungsentwicklung vorbereitet.

3.2.3 Leitbild zur Kreisentwicklung für den Landkreis Teltow-Fläming

Das fortgeschriebene Leitbild zur Kreisentwicklung „Miteinander Leben und die Zukunft gestalten“ mit Stand vom 21.09.2015 ist für die Kreisverwaltung Teltow-Fläming Grundlage künftigen

⁵ <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>

Handelns. Das Leitbild stellt eine Grundorientierung für die mittelfristige Entwicklung der Region dar und berücksichtigt in besonderer Weise:

- das Miteinander und die Zusammenarbeit in allen Bereichen der Gesellschaft
- die Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur als übergreifende Rahmenbedingung mit Auswirkungen auf alle Lebensbereiche
- die zunehmende Bedeutung einer umfassenden Mobilität
- den Umgang mit dem Klimawandel und
- die Sicherstellung einer dauerhaften Leistungsfähigkeit und Liquidität des Landkreises.

Darüber hinaus gibt es sieben Ziele, die wiederum mit Handlungsansätzen untermauert sind:

1. Leben und Gemeinschaft
2. Wirtschaft und Tourismus
3. Gesundheit und Umwelt
4. Soziales
5. Familie und Kinder
6. Bildung und Kultur
7. Verwaltung und Finanzen

In besonderem Maße werden folgende Handlungsansätze mittels des Bebauungsplans „Horstfelder Hufschlag“ adressiert:

- Ziel 1: Förderung von Dörfern und Städten als Wohn-, Kultur- und Arbeitsraum
- Ziel 1: Förderung einer stabilen und umweltgerechten Siedlungsentwicklung
- Ziel 2: Stärkung einer nachhaltigen Landwirtschaft und Ausbau regionaler Vermarktungsstrukturen
- Ziel 3: Sicherung der ökologischen Ressourcen und der biologischen Vielfalt
- Ziel 3: Schutz von Umwelt und Klima
- Ziel 6: Pflege des kulturellen Erbes und der regionalen Identität

Der Bebauungsplan bereitet eine Nachnutzung und Neuordnung einer ehemals landwirtschaftlichen Stallanlage und jetzigen Gewerbe- und Lagerstandort dar. Die geplante Mischnutzung (Dörfliches Wohngebiet MDW) trägt zu einer Förderung des Ortsteils Horstfelde als Wohn- und Arbeitsraum sowie dessen stabiler Entwicklung bei. Der vorgesehene landwirtschaftliche Nebenerwerb sowie die Orientierung des Städtebaus an regionalen Gebäudestrukturen fördern zudem die oben genannten Ziele. Letztlich führt die Entsiegelung der Fläche zu einer Unterstützung der ökologischen Belange.

3.3 Bauleitplanung

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan in seiner 2. Änderung stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Zossen dar. Der Planausschnitt für den Bereich Horstfelde stellt die räumlichen Entwicklungsziele für den Ortsteil dar.



Abbildung 17: Ausschnitt Flächennutzungsplan in seiner 2. Änderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs.

Anhand der Planzeichnung wird deutlich, dass an der aktuellen räumlichen Nutzung festgehalten werden soll. So wird für den westlich von der Saalower Straße (L79) liegenden Bereich von Horstfelde eine zusammenhängende Wohnbaufläche dargestellt. Der östlich gelegene Bereich wird hingegen als Gemischte Baufläche dargestellt und ermöglicht somit weiterhin eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe, landwirtschaftlichen Nebenerwerb etc. Neben den Bauflächen sind auch Flächen für Landwirtschaft, Private Grünflächen und Wald vorgesehen. Diese landschaftlichen Zäsuren sind u. a. für das Ortsbild von hoher Bedeutung.

Weiterhin strebt der FNP eine Innenentwicklung für Horstfelde an. So werden die mittig in Horstfelde liegenden untergenutzten Flächen und Baulücken entlang der Saalower Straße (L 79) als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Baufläche (Geltungsbereich B-Plan) dargestellt. Flächenausweisungen, die außerhalb der im Zusammenhang bebauten Fläche liegen, sind nicht vorgesehen.

Das Plangebiet wird im FNP als Gemischte Baufläche sowie in einem schmalen Streifen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da das Vorhaben die Planungsgrundzüge des FNPs

unterstützt, der FNP nicht parzellenscharf ist und die Fläche für die Landwirtschaft kleinteilig ist, ist eine Änderung des FNPs, laut Landkreis Teltow-Fläming, in diesem Bereich nicht zwingend notwendig. Gleichwohl sollte im Rahmen einer nächstmöglichen zeichnerischen Anpassung des FNPs der schmale Streifen als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Gemischten Baufläche geändert werden.

Die 3. Änderung des FNPs der Stadt Zossen wurde in der 6. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen am 31.08.2022 behandelt (Vorlage 090/22). In der Vorlage 090/22 wird unter 2.6.23 Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“ der Empfehlung des Landkreises gefolgt, eine zeichnerische Anpassung des FNPs vorzunehmen. Der schmale, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Streifen, wird im Rahmen der 3. Änderung des FNPs redaktionell angepasst und als Gemischte Baufläche dargestellt, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

2.6.23 Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“

Lfd.-Nr. 42		
Ortsteil: OT Horstfelde, Saalower Straße, südlich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
<p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	<p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,23 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) ca. 2 WE</p>

Abbildung 18: Auszug aus Vorlage 090/22 zur 3. Änderung des FNPs der Stadt Zossen, Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“, Quelle: Stadt Zossen.

Im Norden grenzen Gemischte Bauflächen, im Osten private Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft an. Im Süden werden Flächen für Wald und im Westen eine örtliche Hauptverkehrsstraße sowie daran anschließend Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Standort für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ dargestellt.

Östlich des Plangebiets wird das seit 2012 bestehende Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

3.3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges des Ortsteiles Horstfelde. Daher richtet sich das Baurecht derzeit nach § 34 BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Ein Vorhaben kann demnach zugelassen werden, wenn es sich nach

Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aufgrund der Notwendigkeit der Neuordnung des gesamten Standortes, einschließlich der Herstellung einer neuen inneren Erschließung, wird ein Planungserfordernis gesehen, so dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

4 Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Die Stadt Zossen weist eine geringe Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin auf. In den letzten Jahren hat Zossen an Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort gewonnen. Die naturräumliche Ausstattung mit Seen, ausgedehnten Waldgebieten und abwechslungsreichen Landschaftsräumen tragen dabei zur Qualität der Siedlungsbereiche bei.

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des Grundstücks der ehemaligen Stallanlagen und jetzigen untergenutzten Gewerbe- und Lagerorts. Außerdem hat das Plangebiet aufgrund seiner zentralen sowie repräsentativen Lage an der Saalower Straße (L 79) und seiner Flächengröße eine gesamtörtliche Relevanz.

Das Vorhaben entspricht den Zielen der übergeordneten Planungen. Es befindet sich im Zusammenhang einer bebauten Siedlung, nutzt ehemals landwirtschaftliche Stallanlagen bzw. Gewerbe- und Lagerstandort nach und fördert durch eine Flächenentsiegelung den Schutz von Umwelt und Klima.

Darüber hinaus trägt die Planung zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Horstfelde bei. Im FNP wird der Erhalt bzw. Stärkung des alten Dorfkernes westlich der Saalower Straße (L 79) vorgesehen. Dies wird anhand der im FNP dargestellten Gemischten Bauflächen deutlich. Für das Plangebiet wird ein Dörfliches Wohngebiet MDW ausgewiesen, welches sich aus der Gemischten Baufläche im FNP entwickeln lässt. Ferner beachtet und stärkt das Vorhaben den angrenzenden schützenswerten Naturraum.

Der Charakter von Horstfelde soll städtebaulich sowie funktional von der geplanten Neubebauung unterstrichen werden. So sind innerhalb des Geltungsbereiches Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und Nebenerwerbslandwirtschaft vorgesehen. Eine Besonderheit des Projektes stellt die Kombination von Wohnen und Tierhaltung, hier dezidiert Pferdehaltung, dar. Ferner soll im Plangebiet ein Neubau für die „Feuerwehr Stadt Zossen, Ortsfeuerwehr Horstfelde“, möglich sein. Das städtebauliche Konzept wurde seitens der Bauherrenschaft erarbeitet und greift auf dörfliche Bautypologien, wie Hofensemble, Stallgebäude und Gutshaus, zurück.

5 Städtebauliches Konzept⁶



Abbildung 19: Städtebauliches Konzept, Nöfer Architekten Gesellschaft von Architekten mbH, Stand: 16.08.2022

⁶ Städtebauliches Konzept: Lageplan Hufschlag Horstfelde, Nöfer Architekten, Stand 16.08.2022.

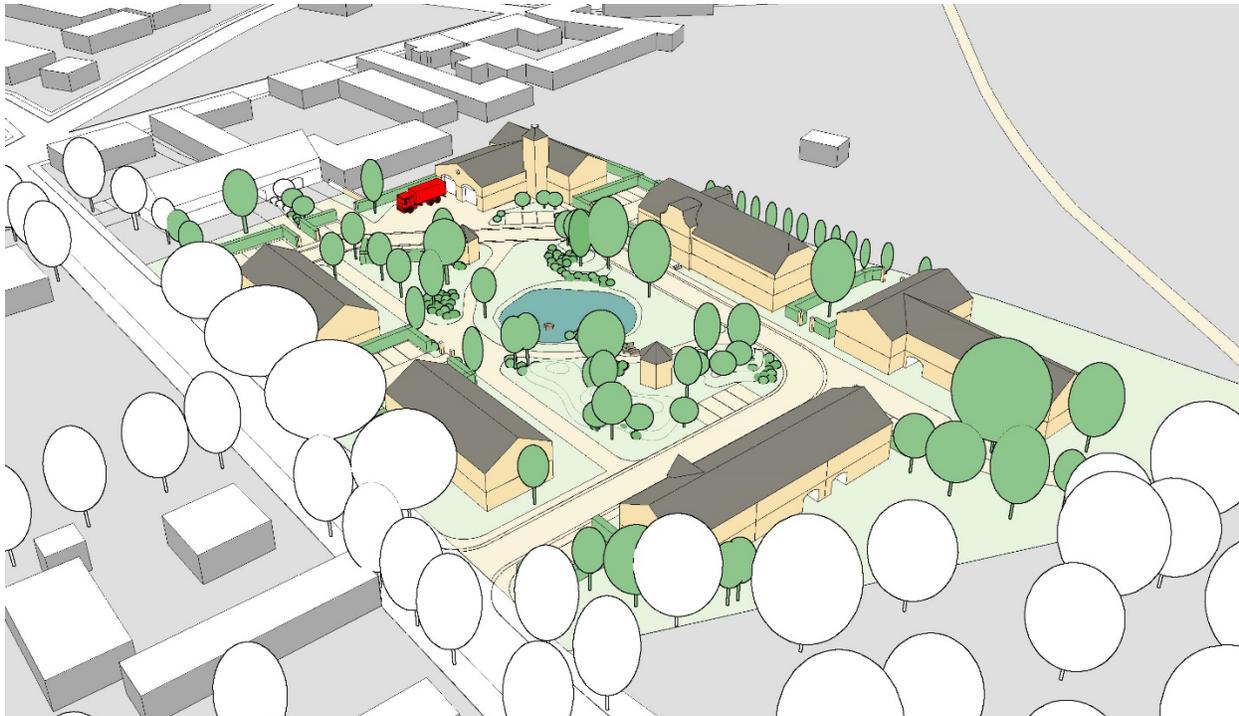


Abbildung 20: Städtebauliches Konzept, Blick Süd-West, Nöfer Architekten Gesellschaft von Architekten mbH, Stand: 16.08.2022

5.1 Bebauung und Nutzung

Das hier dargestellte städtebauliche Konzept dient als exemplarische Gestaltungsmöglichkeit, das im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert werden soll.

Vorbild für die Gestaltung und Dimension der geplanten Gebäude ist die nähere Umgebung mit dem dörflichen Charakter und ihren Hofstrukturen und Stallgebäuden. Das städtebauliche Konzept sieht als eine Art Ankerpunkt, ähnlich einem Dorfanger, eine Freifläche vor, um die die zukünftige Bebauung angeordnet wird. Insgesamt sind sieben Gebäude Teil der geplanten Hofstruktur. Das nördlichste der Gebäude, die Bestands Scheune, ist nicht mehr Teil des Bebauungsplanes und wird nach § 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beurteilt.

Die Gebäude, angelehnt an Stallbauten, wenden jeweils eine Längsseite der Freifläche zu und betonen diese damit als zentralen Platz. Ausgehend von der näheren Umgebung weisen die Gebäude vorrangig eine zweigeschossige, offene Bauweise mit einem Schrägdach auf. Das zweite Vollgeschoss wird dabei als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet. Die maximale Firsthöhe der Zweigeschossiger liegt bei 10,10 m. Die Dachneigung ist zwischen 20 bis 35 Grad vorgesehen.

Im östlichen Grundstücksbereich soll ein Haupthaus, ähnlich zu einem Gutshaus, entstehen. Um das Gebäude architektonisch zu betonen, werden hier drei Geschosse sowie die Gestaltung eines herausragenden Giebels vorgesehen, wobei auch hier das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden soll. Die maximale Firsthöhe des Dreigeschossers liegt bei 11,95 m, die Dachneigung soll zwischen 30 und 42 Grad liegen. Wenngleich das dreigeschossige Gebäude etwas höher als die meisten Bestandsbauten ist, stört es das Ortsbild von Horstfelde nicht. Durch

die Lage im rückwärtigen Teil des Plangebiets und abseits der Straße tritt die Dreigeschossigkeit (inklusive ausgebautem Dach) in ihrer Wirkung zurück und ist damit nicht übermäßig dominierend gegenüber dem Bestand sowie der übrigen geplanten Gebäude. Rückseitig richtet sich das Gutshaus in Richtung Landschaftsraum. Die Gebäudehöhen wurden in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat erarbeitet.

Im Nordosten des Plangebiets ist ein möglicher Standort für die Ortsfeuerwehr Horstfelde der Stadt Zossen angedacht. Hierfür ist ein winkelförmiges, zweigeschossiges Gebäude geplant, welches mit seiner Form ebenfalls zur Rahmung des Ensembles beiträgt und gleichzeitig eine Abgrenzung zu den nördlich gelegenen Grundstücken und dem hier liegenden Gewerbe bildet. In Anlehnung an die Feuerwehrtradition könnte eine Art Schlauchturm als markanter Hochpunkt und ggf. Aussichtsturm ermöglicht werden. Der Standort für die Ortsfeuerwehr wird nicht gesondert festgesetzt, eine Feuerwehr ist gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in einem MDW allgemein zulässig. Damit bleibt eine gewisse Flexibilität gewahrt, sofern die Fläche für die Feuerwehr an eine konkrete Planung angepasst werden muss. Alternativ wären gewerbliche oder landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzungen möglich.

Die zwei längs an der Saalower Straße (L 79) liegenden Gebäude schließen die hier aktuell bestehende städtebauliche Lücke im Ortsteil. Sie sind in einem Abstand von ca. 6 m zur Straße angeordnet. Dies ist notwendig, um den Alleeschutz zu gewährleisten. So wird der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderte Abstand zwischen Baumkrone und Gebäude von mindestens 1,5 m sichergestellt und damit der Wurzelraum der Alleebäume nicht beeinträchtigt. Die Alleebäume sind schützenswert und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Lagen der Gebäude an der Saalower Straße (L 79) bieten sich für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere der Erdgeschosse an. Die Bebauung an der Straße schirmt in Teilen die dahinter liegende Wohnnutzung von den Verkehrslärmemissionen der Saalower Straße (L 79) ab.

Die nördlich liegende Bestandsscheune liegt nicht mehr im Geltungsbereich. Der Bauantrag (Genehmigungsplanung) für den Ausbau und die Sanierung der Scheune wurde am 23.12.2021 in der Kreisverwaltung eingereicht. Optisch und funktional soll die Scheune zum neuen Hofensemble gehören.

Im südlichen Geltungsbereich liegen zwei Gebäude, deren Wohnnutzung als Besonderheit durch die Möglichkeit zur Pferdehaltung ergänzt werden. Die Lage in direkter Nachbarschaft zum Wald mit Reitwegen und zu Weideflächen war ebenso wie der Abstand zu vorhandener Wohnbebauung und Neubebauung Grund der Standortwahl. In den zwei Gebäuden soll es Raum für um die zehn bis 15 Pferde geben, die mit kleinen sowie Mehrzimmerwohnungen kombiniert werden. In den Erdgeschossen liegt die Pferdehaltung und in den Obergeschossen Wohnungen. Da die Pferdehaltung in einem MDW zulässig ist, wird keine gesonderte Festsetzung für notwendig erachtet.

Es befinden sich kleine Auslaufflächen für die Pferde unmittelbar an den Ställen. Diese Flächen richten sich rückseitig zu dem Landschaftsraum, weg von der Hofstruktur mit Privatstraße, Wohnbebauung und mittiger Freifläche. In diesem Bereich befinden sich auch drei Laubbäume sowie eine mehrstämmige Ulme, die dicht an der Bestandshalle, die abgerissen werden soll, liegt. Die Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Es kann hier, im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans, nicht abschließend geklärt werden, ob diese erhalten werden können. Entsprechend muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, ob die Erhaltung der mehrstämmigen Ulme und der drei Laubbäume, zur Vermeidung der Eingriffe, erhalten werden können.

Als Auslaufläche werden ansonsten die vorhandenen weitläufigen Weiden genutzt, die im Osten an das Plangebiet angrenzen. Es wird davon ausgegangen, dass die Pferdehaltung im landwirtschaftlichen Nebenerwerb betrieben wird und entsprechend große landwirtschaftliche Flächen angrenzend an das Plangebiet zur Verfügung stehen.

Die Dunglegung erfolgt auf LKW-Pritschen, die 2x wöchentlich zu einer Lagerstätte eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes verbracht wird. Dort wird der Dung kompostiert.

Es werden mit Ausnahme eines Traktors (65 PS) keine geräuschrelevanten Maschinen oder Aggregate eingesetzt. Er dient der täglichen Stallreinigung. Aus der Pferdehaltung entstehen, abgesehen vom bereits genannten Wirtschaftsverkehr, keine zusätzlichen regelmäßigen Verkehre. Es wird davon ausgegangen, dass die Tiere dauerhaft am Standort bleiben und vom Standort aus Reitausflüge und sportliche Aktivitäten unternommen werden, die ohne gesonderten Transport der Pferde möglich sind. Der Fahrzeugverkehr generiert sich lediglich aus dem Anliegerverkehr der Bewohner.

Die Anordnung der geplanten Gebäude in einer offenen Bauweise ermöglicht verschiedene neue Blickbeziehungen, die das Plangebiet mit der Umgebung verschmelzen lassen.

5.2 Verkehrs- und Wegeerschließung

Die Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz ist durch die Saalower Straße (L79) gegeben. Da es sich um eine Ortsdurchfahrt der Landesstraße handelt, sind generell Zufahrten zur Erschließung anliegender Grundstücke möglich. Gemäß der Forderungen des zuständigen Landesbetriebs Straßenwesen und der Unteren Naturschutzbehörde insbesondere zum Alleenschutz soll die neue Erschließung des Plangebietes wie folgt gestaltet werden:

Die zwei an der Saalower Straße (L 79) gelegenen Gebäude sind direkt an die Straße mit nur einer Zufahrt angebunden. Es wird hier, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mittig zwischen zwei Alleebäumen eine einzelne Grundstückzufahrt vorgesehen, die max. 3 Meter breit ist und sich außerhalb der Baumkronenbereiche zzgl. 1,5 m Abstand befindet.

Für die im hinteren Grundstücksbereich gelegenen Gebäude ist die Schaffung einer neuen Privatstraße erforderlich. Diese wird so angelegt, dass eine Ringschließung entsteht. Dabei werden zur Anbindung an die Saalower Straße (L 79) die bereits vorhandenen Zufahrten genutzt.

Anhand der Wohn- und Gewerbeeinheiten wurden die Fahrten pro Tag abgeschätzt. Aus Wohn-, Gewerbe-, Feuerwehr- und sonstiger Wirtschaftsverkehre ergeben sich für das gesamte Planungsgebiet max. 250 Fahrten pro Tag (siehe Tabelle). Es wird kein gesondert hohes Verkehrsaufkommen durch die Pferde am Standort geben, da von den Ställen direkt Ausritte möglich sind. Zusätzliche Pferdetransporte sind ein Ausnahmefall.

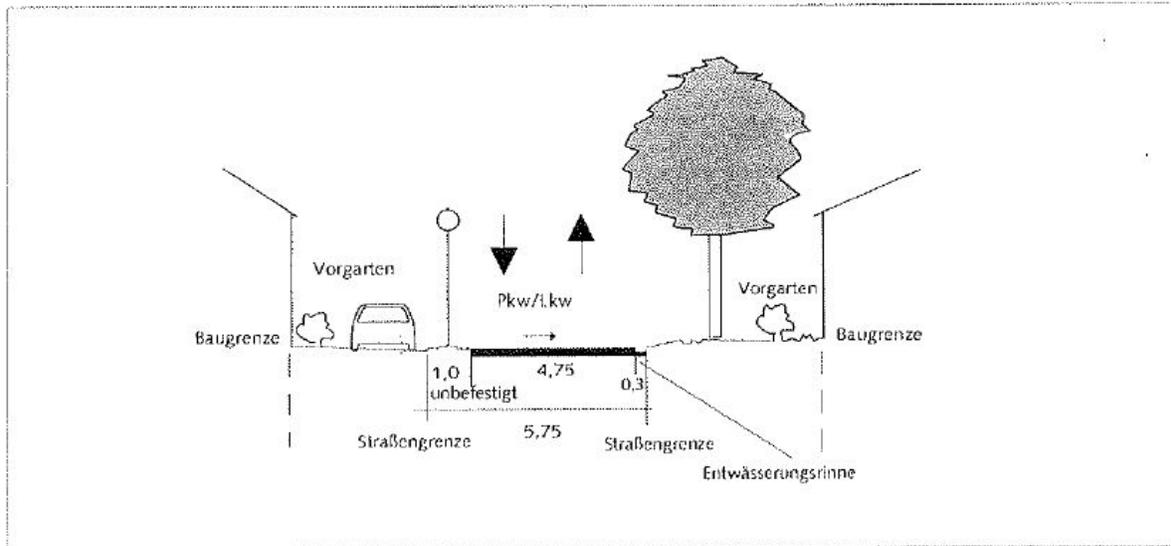


Abbildung 21: Beispiel für Erschließungsstraße mit Zeichen 325/ 326 (verkehrsberuhigter Bereich) ca. 50 WE angeschlossen, Stellplätze für Anwohner und Besucher auf den Grundstücken. Quelle: Beate 94.

Das gesamte Straßenland ist mit 6,8 m im Bebauungsplan ausreichend breit, um die verkehrlichen Erfordernisse aller Verkehrsteilnehmer (Feuerwehr/ Entsorgung/ LKW/ PKW/ Fußgänger und Radfahrer) zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit durch ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug kann sichergestellt werden. Außerdem wird die Straße so befestigt, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 Tonnen dauerhaft benutzt werden kann. Die geplante Fahrbahn bzw. Gehwege oder Mischverkehrsfläche sind geeignet und ausreichend breit, um die Unterbringung der Erschließungsleitungen sowie der Telekommunikationslinien der Telekom zu ermöglichen.

Die fahrseitige Erschließung entspricht den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr.

Um den Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist eine Regelfahrgassenbreite von 4,75 Metern notwendig. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Straßenbreite von 6,8 m ist hierfür ausreichend und bietet darüber hinaus genügend Platz für weitere Elemente der Straßengestaltung, wie z. B. einen schmalen Gehstreifen und Anlagen für die Entwässerung und Leuchten. Bepflanzung (Sträucher, kleinwüchsige Blütenbäume) und Stellplätze sind straßenraumbegleitend möglich.

Die konkrete Aufteilung des Straßenraums erfolgt erst mit der Erschließungsplanung und ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Verkehrsquelle	Fahrten pro Tag
Wohnen (ca. 18 WE, 60 % PKW-Nutzung)	62 Fahrten
Gewerbe: Angestellte (ca. 20 Angestellte, 60 % PKW-Nutzung)	30 Fahrten
Gewerbe: Kundenverkehr (ca.120 Kunden, 60 % PKW- Nutzung)	130 Fahrten
Wirtschaftsverkehr	10 Fahrten
Feuerwehr	20 Fahrten (nicht täglich)
	222 Fahrten pro Tag

Tabelle 1: Schätzung für Verkehrsaufkommen. Quelle: eigene Schätzung.

5.3 Freiraumgestaltung

Das städtebauliche Konzept sieht als eine Art Ankerpunkt, ähnlich einem Dorfanger, eine Freifläche vor, um die die zukünftige Bebauung angeordnet wird.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan nicht als Grünfläche festgesetzt, da ein Teil der Freifläche durch unterirdische technische Anlagen (Kläranlage) unterbaut wird, was in einer Grünfläche nicht zulässig wäre. Da die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert sind und nicht überbaute Flächen nach Bauordnung gärtnerisch zu gestalten sind, ist die Herstellung der Grünfläche auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet.

Darüber hinaus sind im Süden des Geltungsbereiches, in direkter Nachbarschaft zum Wald und Landschaftsraum, kleine Auslaufflächen für die dort gehaltenen Pferde geplant. Hier befinden sich ebenfalls drei Laubbäume sowie eine mehrstämmige Ulme, die direkt an der Bestandshalle, die abgerissen werden soll, liegt. Die Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Es kann im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans nicht abschließend geklärt werden, ob diese erhalten werden können. Entsprechend muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden, ob die Erhaltung der mehrstämmigen Ulme und der drei Laubbäume, zur Vermeidung der Eingriffe, erhalten werden können.

Ferner wurden auf dem Plangebiet, entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, seitens der aktuellen Eigentümerschaft 17 neue Bäume gepflanzt, die bereits als vorgezogener Ausgleich für erforderliche Fällungen von Bäumen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, angerechnet werden sollen.

Entlang der Straße befinden sich schützenswerte Alleebäume. Diese sind in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt.

5.4 Technische Infrastruktur

Sofern Leitungen neu zu verlegen sind, ist die Privatstraße hierfür breit genug. Ggf. können die straßenbegleitenden nicht überbaubaren Flächen genutzt werden.

Telekommunikation

Die geplanten Straßen bzw. Gehwege sind geeignet und ausreichend breit, um die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom zu ermöglichen.

Wärmepumpe

In dem Plangebiet können Wärmepumpen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorgesehen werden. Um Boden und Grundwasser zu schützen, sind innerhalb des Plangebiets Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze zulässig. Geringere Tiefen sind ohne Einschränkungen möglich.

Elektroenergieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich entlang der Saalower Straße (L 79) zwei Niederspannungsleitungen und ein Mittelspannungssystem des zuständigen

Versorgungsunternehmens. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Bereich ein Hausanschluss des Grundstückes.

Gasleitung

In dem Geltungsbereich werden keine Gasleitungen von der EWE Netz GmbH betrieben.

Trink- und Schmutzwasser

Über einen IW-Hausanschluss (mit WZ-Schacht) ist das Plangebiet an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 5,4 mm angeschlossen. Für die Trinkwassertechnische Erschließung des Vorhabens gibt es zwei Varianten. Es kann geprüft werden, ob der im Plangebiet bestehende Grundstücksanschluss Trinkwasser in seiner Dimension ausreichend und in seiner Lage zu ändern ist bzw. in seinem Bestand zu erweitern ist. Eine zweite mögliche Variante ist, die innere trinkwassertechnische Erschließung über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS erfolgen zu lassen.

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage/ Sammelgrube). Es wird davon ausgegangen, dass für die Realisierung der geplanten Bebauung eine technische Lösung gefunden und mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt wird. Derzeit ist von der Bauherrenschaft die Errichtung einer Kleinkläranlage im Zentrum des neuen Gebäudeensemble geplant.

Löschwasserbereitstellung

Die Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Sofern die Löschwasserbereitstellung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Lösung im Geltungsbereich zu schaffen (z. B. Löschwasserteich, Brunnen, Hydrant).

Niederschlagswasser

Es wird davon ausgegangen, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen am Ort des Anfalls zu verbringen ist. Gemäß § 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 52 BbgNRG besteht eine Versickerungspflicht. Wie mit dem Niederschlagswasser konkret verfahren wird, ist im Rahmen der Bauanträge darzulegen und wird erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

5.5 Geruchsmissionsprognose⁷

Die Untersuchung der Geruchsmissionen durch die geplante Pferdehaltung innerhalb des Plangebiets teilt sich

- in die Betrachtung der durch das Vorhaben entstehenden Zusatzbelastung

⁷ Geruchsmissionsprognose zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 27.07.2022.

- sowie der Gesamtbelastung im Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung der Geruchsvorbelastung anderer Tierhaltungsanlagen im Umfeld

auf.

Für die geplante Pferdehaltung im Bereich der hierfür vorgesehenen Gebäude im Süden des Plangebiets wird von insgesamt maximal 15 Pferde ausgegangen. Es wird angenommen, dass sich die Tiere jeweils 12 Stunden im Tagesverlauf im Stall und im Bereich des an die Gebäude anschließenden Auslaufgeländes befinden. Die Dunglegung erfolgt auf LKW-Pritschen, die 2x wöchentlich zu einer Lagerstätte eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes verbracht wird. Dort wird es kompostiert.

Im Gutachten wurde der Worstcase-Fall eines Festmistlagers betrachtet. Damit konnte nachgewiesen werden, dass selbst bei einem Festmistlager keine unzumutbaren Belastungen prognostiziert werden.

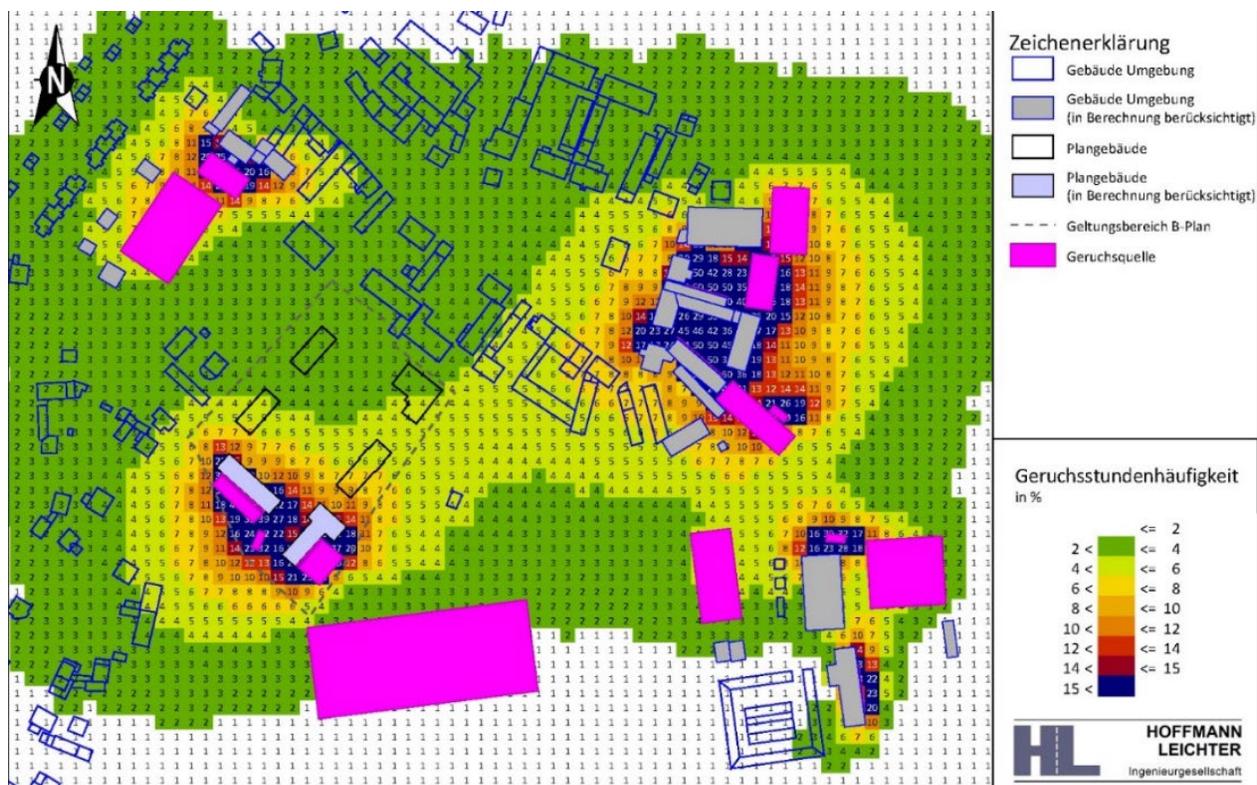


Abbildung 22: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen aus Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben und Vorbelastung durch die umliegenden Pferdehaltungen, Quelle: Hoffmann und Leichter.

Hierbei ist anzumerken, dass im vorliegenden Fall ein langer Aufenthalt im Stall eine Annahme zur sicheren Seite ist, da hierfür höhere Emissionsfaktoren anzuwenden sind. Die zugrunde liegenden meteorologischen Daten für die Ausbreitungsrechnung wurden in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt von der Station Flughafen Berlin-Brandenburg übernommen und auf das Untersuchungsgebiet übertragen. Die Zusatzbelastung der Geruchsimmissionen durch das geplante Vorhaben ist in der Abbildung 21: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen aus Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben und Vorbelastung durch die umliegenden Pferdehaltungen dargestellt. Es ergeben sich lediglich an den umliegenden Wohnnutzungen entlang der Saalower Straße (L 79) Geruchsstundenhäufigkeiten von überwiegend 2 bis 3 %. An

den Plangebäuden im Geltungsbereich des B-Plans, welche nicht der Pferdehaltung dienen, werden noch Häufigkeiten von 5 bis 7 % erreicht.

Für die Geruchsvorbelastung wurden die umliegenden Pferdehaltungen (Gestüt mit 45 Pferden, Pferdehaltung am Horstweg 1 mit vier Pferden, Reittherapie mit sieben Pferden) berücksichtigt. Die sich ergebenden Geruchsstundenhäufigkeiten aus Zusatzbelastung und Vorbelastung sind in der *Abbildung 22: Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen durch das geplante Vorhaben* dargestellt. Die sich im relevanten Untersuchungsraum ergebenden Geruchsstundenhäufigkeiten liegen für die Wohnbebauung an der Saalower Straße (L 79) bei maximal 4 bis 5 % und somit deutlich unterhalb des zugrunde liegenden Immissionswertes von 15 %. Auch an den übrigen Gebäuden innerhalb des Plangebiets wird der Immissionswert bei vorliegenden Geruchsstundenhäufigkeiten von 7 bis 9 % unterschritten. Lediglich an den der Pferdehaltung dienenden Gebäude im Umfeld des Plangebiets wird der Immissionswert überschritten, jedoch erfüllt der Zusatzbeitrag der geplanten Pferdehaltung in diesen Bereichen bereits das Irrelevanzkriterium der Geruchsimmissions-Richtlinie.

Die geplante Pferdehaltung stellt sich demnach gegenüber den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen als verträglich dar. Maßnahmen zur Minderung der Geruchsemissionen sind somit nicht erforderlich.

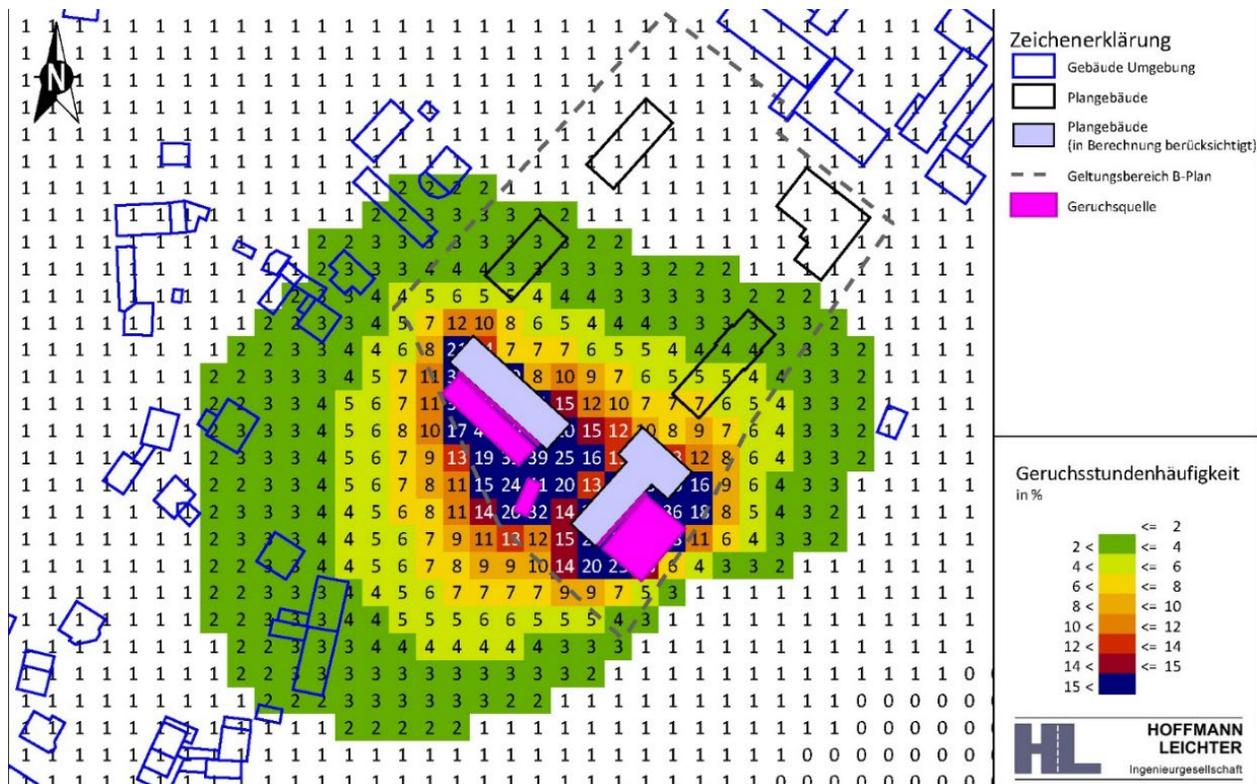


Abbildung 23: Zusatzbelastung an Geruchsimmissionen durch das geplante Vorhaben, Quelle: Hoffmann und Leichter.

5.6 Lärmgutachten⁸

Das Plangebiet soll als Dörfliches Wohngebiet (MDW) ausgewiesen werden. In der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) wird diese Gebietsnutzung nicht aufgeführt. Daher findet die Beurteilung des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebs im Tageszeitbereich in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete mit 60 dB(A) tags statt. Eine Betrachtung des Nachtzeitraums ist aufgrund der genehmigten Betriebszeiten des angrenzenden Gewerbes (08:00 - 18:00 Uhr) und fehlender weiterer gewerblicher Schallquellen im Umfeld nicht erforderlich.

Die Situation der Schallausbreitung ist in Abbildung 24 für eine exemplarische Höhe von 5 m über Gelände (entspricht etwa dem 1. OG) dargestellt. Es zeigt sich, dass sich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an der südöstlichen Baugrenze des MDW 1 und im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ergeben. An den Baugrenzen des hiervon südlich gelegenen MDW 3 ergeben sich lediglich im nordöstlichen Bereich der Teilfläche Beurteilungspegel von etwa 60 dB(A), wobei eine mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 60 dB(A) in diesem Bereich aufgrund der Geringfügigkeit der betreffenden Fläche vernachlässigt werden kann. Somit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) im Tageszeitbereich lediglich in einem kleinen Teilbereich des MDW 1 an der östlichen Plangebietsgrenze in einem relevantem Umfang überschritten.

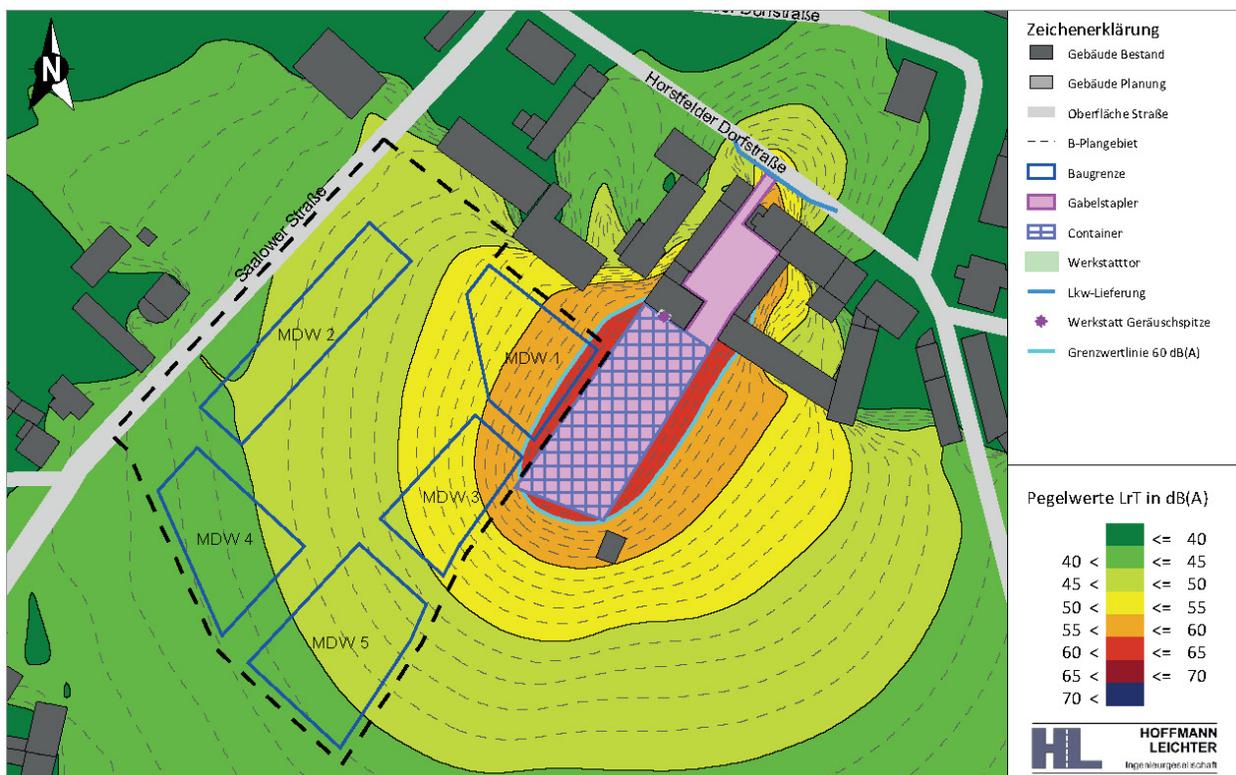


Abbildung 24: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände. Beurteilung nach TA Lärm. 06:00 – 22:00 Uhr. Quelle: Hoffmann und Leichter.

⁸ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“ in der Stadt Zossen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 31.10.2022.

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am nordöstlichen Rand des Plangebietes machen an dieser Stelle Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, Lärmschutzwall) geprüft. Aufgrund städtebaulicher und wirtschaftlicher Gründe sind diese Maßnahmen nicht zu realisieren. Daher sollen an dieser Stelle passive Schallschutzmaßnahmen, in Form von schallgedämmten Außenbauteilen, Anwendung finden.

Für den schmalen Bereich mit Richtwertüberschreitungen in der Teilfläche MDW 1 (siehe Abbildung 25) wird folgende textliche Festsetzung zum Schutz vor Anlagenlärm empfohlen:

Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb des MDW 1 die folgenden Bestimmungen:

a) Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb der Fläche A-B-C-D-A eingehalten werden.

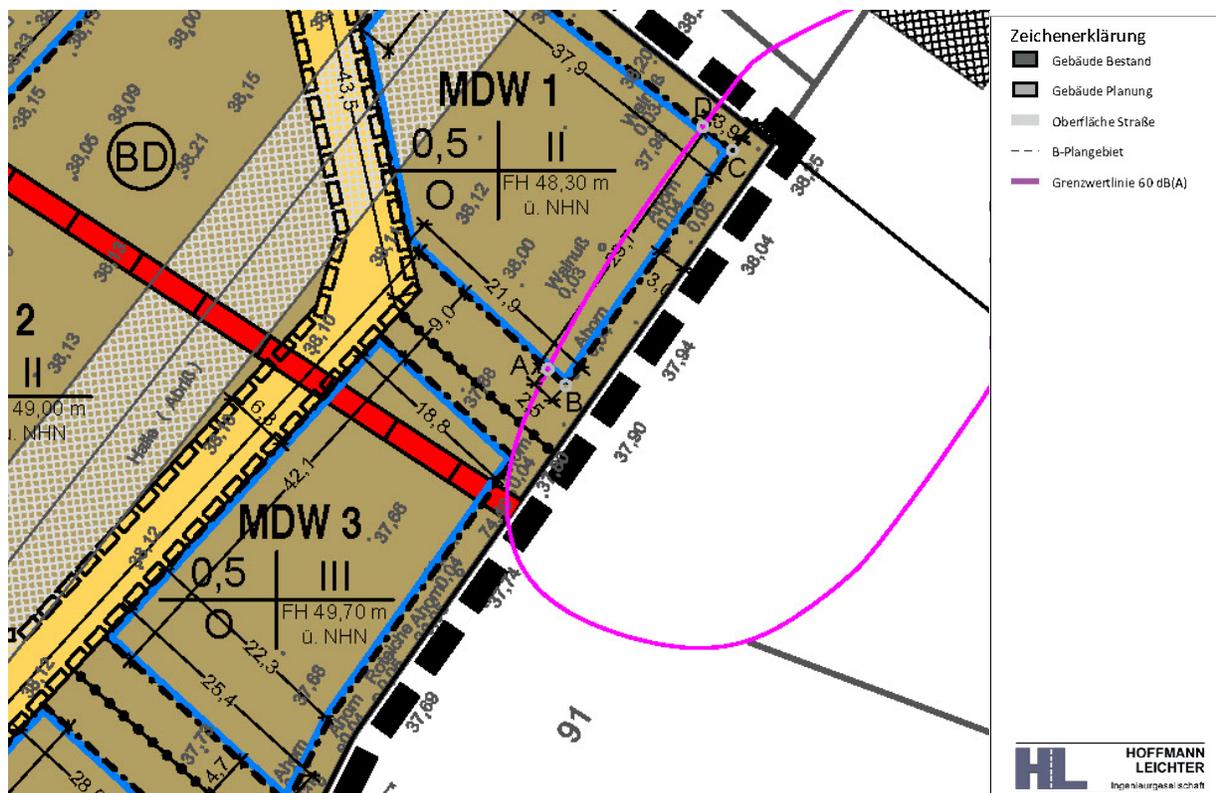


Abbildung 25: B-Planentwurf mit Bezugspunkten zur Verortung der textlichen Festsetzung. Quelle: Hoffmann und Leichter.

5.7 Festsetzungen

5.7.1 Art der baulichen Nutzung

Planfestsetzung: Dörfliches Wohngebiet – MDW

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

Textfestsetzung: (TF) 1.1

TF 1.1: In den dörflichen Wohngebieten sind Nr. 2 und Nr. 3 des § 5a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

Begründung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Dörfliches Wohngebiet, gemäß § 5a BauNVO, festgesetzt. Das erst im Juni 2021 geschaffene, neue Baugebiet soll nach § 5a Abs. 1 in der BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, dienen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Die Gebietskategorie Dörfliches Wohngebiet reagiert auf den sich stark wandelnden ländlichen Raum und die damit einhergehenden Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Landwirtschaft. Ziel ist es, Konflikte der Immissionsproblematik zu reduzieren und dörfliche Nutzungen, wie landwirtschaftliche Nebenerwerb, zu schützen. In dem Ortsteil Horstfelde zeichnet sich, wie vielerorts, der landwirtschaftliche Strukturwandel ab. Bereits heute wird die Mehrzahl der ehemals landwirtschaftlichen Höfe zu Wohn- und Gewerbebetrieben genutzt. Diese Entwicklungen kann zu einer Umwandlung von einer dörflich geprägten Siedlung hin zu einem Wohngebiet führen. Mögliche Konsequenzen dieser Entwicklung können ein vermehrtes Auftreten von Konflikten im Immissionsbereich und ein Verlust der identitätsstiftenden Landwirtschaft sein.

Das Projekt sieht ein verträgliches Nebeneinander von Wohnnutzungen, landwirtschaftlichem Nebenerwerb sowie gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung vor. Mit der Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet stärkt es somit den dörflichen Charakter und schließt gleichzeitig immissionsbedingte Nutzungskonflikte aus.

Gebietscharakter MDW

Der Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebiets nach § 5a Abs. 1 BauNVO dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein. Um dem Charakter des Baugebiets gerecht zu werden, müssen entsprechend alle drei Hauptnutzungen (Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) untergebracht werden. Dies entspricht den Zielen der hier vorliegenden Planung.

Nach § 5a Abs. 2 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,

5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die geplante vielfältige Nutzungsmischung des Plangebiets mit Wohnen, nicht störendem Gewerbe, Feuerwehr, landwirtschaftlichem Nebenerwerb, Pferdehaltung entspricht dem Charakter des Dörflichen Wohngebiets und den allgemein zulässigen Nutzungen. Es erfolgt kein Ausschluss von Nutzungen aus der Liste der allgemein zulässigen Nutzungen.

Nach § 5a Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen des § 5a Abs. 3 BauNVO Nr. 2 und Nr. 3 werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Die dörflich geprägte Wohnnutzung steht im Vordergrund der zukünftigen Nutzung, diese wird durch nicht störendes Gewerbe, nicht gewerbliche Pferdehaltung sowie einem landwirtschaftlichen Nebenerwerb ergänzt. Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer Flächeneignisse ausgeschlossen. Die Unzulässigkeit von Tankstellen beruht auf den davon ausgehenden Emissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, die sich nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken würde. Ausnahmsweise zulässig sind nach § 5a Abs. 3 BauNVO Nr. 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

5.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Planfestsetzung: Grundflächenzahl – GRZ 0,5

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Begründung

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dienen zur Bestimmung der Dichte. Gleichzeitig wird damit Einfluss auf die Auswirkungen der Planung genommen, bspw. auf die Auswirkungen der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, auf die Umwelt oder das Orts- und Landschaftsbild.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter eines Baugrundstücks überbaut werden dürfen.

Die zulässige Grundfläche wird als Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Für das Plangebiet wird für die jeweiligen Baugebiete jeweils eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept für das Plangebiet und lässt einen Spielraum bei der Verwirklichung der geplanten Bebauung zu.

Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Der § 17 BauNVO gibt u. a. Orientierungswerte der GRZ für die verschiedenen Baugebietskategorien vor. Für Dörfliche Wohngebiete MDW wird eine GRZ von 0,6 angegeben. Die jeweiligen Festsetzungen zur GRZ für das Plangebiet mit 0,5 überschreiten die Orientierungswerte des § 17 BauNVO nicht. Die Reduzierung der GRZ wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes für ausreichend erachtet. Es ist zu berücksichtigen, dass z. B. Terrassen, unabhängig von deren Größe im Land Brandenburg, die direkt an die Hauptnutzung grenzen, in die GRZ einzurechnen sind. Damit sind die Voraussetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht für erforderlich erachtet, da mit der Festsetzung der Vollgeschosse, Firsthöhe und Dachneigung das Maß der baulichen Nutzung ausreichend definiert wird.

5.7.3 Zahl der Geschosse, Höhe baulicher Anlagen

Planfestsetzung: Zahl der Geschosse

Es werden mit Ausnahme des Haupthauses zwei Geschosse in der Planzeichnung festgesetzt. Für das Haupthaus werden drei Geschosse festgelegt

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO und § 2 Abs. 6 BbgBO)

Planfestsetzung: Max. Firsthöhe baulicher Anlagen

Die maximale Firsthöhe wird zur Eindeutigkeit in Metern über Normal Höhe Null (m ü. NHN) angegeben.

Sie reicht von 48,30 m ü. NHN bis 49,70 m ü. NHN.

Mit diesen maximalen Firsthöhen werden die mit dem Ortsbeirat abgestimmte Höhenbegrenzung für Zweigeschosser von 10,10 m und den Dreigeschosser von 11,95 m umgesetzt.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Zur Sicherung der geplanten Gebäudegestaltung werden weitere Textfestsetzungen notwendig:

Textfestsetzung: (TF) 2.1

TF 2.1: Das oberste zulässige Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Textfestsetzung: (TF) 2.2

TF 2.2: Die Dachgeschosse von zweigeschossigen Gebäuden sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 20 Grad und maximal 35 Grad auszubilden.

Das Dachgeschoss dreigeschossiger Gebäude ist mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 42 Grad auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Textfestsetzung: (TF) 2.3

TF 2.3: Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Schlauchtrockentürme, Aussichtstürme.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Textfestsetzung: (TF) 2.4

TF 2.4: Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauben, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Begründung:

Die Festsetzung einer „dritten Dimension“, d. h. zur Geschosshöhe oder zur Höhe baulicher Anlagen, dient dem Schutz von öffentlichen Belangen, insbesondere dem Schutz von Orts- und Landschaftsbild.

Das im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Hofensemble sieht drei Gebäudetypologien vor: zweigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude an der Saalower Straße (L 79), zweigeschossiges Wohnen am Pferd sowie ein dreigeschossiges Hauptgebäude. Eine höhere Geschosshöhe des Hauptgebäudes ist aus städtebaulich architektonischen Gründen notwendig. Das dreigeschossige Gebäude liegt im hinteren Bereich des Plangebiets, zur Saalower Straße (L 79) hin lagern sich dem Gebäude zwei Zweigeschossiger vor. Das dreigeschossige Gebäude stellt sich als Haupthaus des städtebaulichen Ensembles dar, das in den Blickachsen liegt und betont werden soll. Unter Beachtung, dass das Gelände in Richtung Osten gegenüber der Saalower Straße (L 79) abfällt, weichen die maximalen Firsthöhen nur geringfügiger ab, als ein Geschoss vermuten lässt.

Eine ausschließliche Festsetzung von Geschossen kann zu sehr verschiedenen baulichen Typologien und einem entsprechendem mehr oder weniger gelungenem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild führen. Um eine Einfügung in die nähere Umgebung des Plangebiets gewährleisten zu können, sollen zusätzlich zur Bestimmung der Höhen und Wirkung baulicher Anlagen die jeweiligen maximalen Firsthöhen (FH) (Höhenangaben in Meter ü. NHN) sowie die Dachneigung festgesetzt werden. Die Höhenangaben in Meter ü. NHN nehmen Bezug zu den vorhandenen Geländehöhen, die im jeweiligen Bau Feld vorzufinden sind.

MDW 1: FH 48,30 m ü. NHN
MDW 2: FH 49,00 m ü. NHN
MDW 3: FH 49,70 m ü. NHN
MDW 4: FH 48,50 m ü. NHN
MDW 5: FH 48,30 m ü. NHN

Das bedeutet, dass für die zweigeschossigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 10,10 m und für das dreigeschossige Gebäude eine Höhe von 11,95 m möglich ist. Die Firsthöhe von 11,95 m ist vorgesehen, da ein kleiner Sockel (zwei bis drei Stufen) notwendig wird, um das Hauptgebäude architektonisch zu betonen.

Um eine weitere architektonische Differenzierung der Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wurden die Festsetzungen zu der Neigung der Dachwinkel differenziert. Entsprechend sollen für die Zweigeschosser eine Dachneigung zwischen 20 bis 35 Grad und für den Dreigeschosser eine Dachneigung zwischen 30 und 42 Grad ausgebildet werden. Die Erarbeitung der Firsthöhen und Dachneigungen fand in enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat Horstfelde statt. Die gemeinsame Erarbeitung erlaubte es, vertiefend auf Ortskenntnisse des Beirates zurückzugreifen, um somit die Einfügung in Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

5.7.4 Bauweise

Planfestsetzung: Offene Bauweise

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die geplante Bebauung wird eine offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO festgesetzt. Damit wird eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bebauung gewährleistet.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser der Hausgruppen errichtet. Die Gebäudelänge darf dabei 50 m nicht überschreiten. So können sowohl Mehrfamilienhäuser als auch Einfamilienhäuser errichtet werden.

5.7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung: Überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenze

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Textfestsetzung TF3.1

TF 3.1: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, wie Gartenhäuser, Pavillons, Fahrradabstellplätze, Abfalltonnenstellplätze, Wege, Spielplätze, Freisitze, Anlagen zur Tierhaltung etc. zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1, die der Ver- und Entsorgung des Plangebiets dienen, wie Zisternen, Regenwassersammelbecken, Pumptanlagen, Trafos etc. sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Kleinkläranlagen sind als erforderliche Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 83 Abs. 2 Satz 3 BbgBO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des MDW 2 allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Plangebiets wird durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude

oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Größe der Baufelder ist so gewählt, dass die Umsetzung der im städtebaulichen Konzept gezeigten Bebauung möglich ist, aber gleichzeitig noch Spielraum für Anpassungen der Gebäudeplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens bietet. Die Baugrenze des Baufensters an der Saalower Straße (L79) stellt darüber hinaus den Schutz der Alleebäume und deren Baumkronen sowie einen Abstand von 1,5 m sicher.

5.7.6 Verkehrsflächen

Planfestsetzung: Straßenverkehrsfläche – öffentliche Straße

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Das Plangebiet ist durch die Saalower Straße (L 79) bereits an das Verkehrsnetz angebunden. Mit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche über die gesamte Länge des Plangebiets bis zur Straßenmitte wird die äußere Erschließung auch im Bebauungsplan gesichert. Ein Teil der jetzigen privaten Grundstückfläche dient als schmaler Fußweg und Randstreifen. In einem gesonderten Verfahren soll hier ein rückwärtiger Grundstückserwerb seitens der Stadt erfolgen. Die jetzige Lage der Einfriedung soll in etwa die neue Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und geplantem Baugebiet sein.

Planfestsetzung: Straßenverkehrsfläche – private Planstraße

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung

Für die innere verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht das städtebauliche Konzept eine neue Erschließung vor. Dafür sollen die vorhandenen ursprünglichen Einfahrten des Grundstücks genutzt werden. Die geschützten Alleebäume werden festgesetzt. Eine zusätzliche Zufahrt ist nur außerhalb der zu schützenden Baumkronen einschließlich des 1,5 m Sicherheitsabstand möglich. Im städtebaulichen Konzept ist die mögliche, zusätzliche Zufahrt zu einem Stellplatz dargestellt. Ansonsten erfolgt die Erschließung über die Privatstraße.

Die Planstraße wird als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 6,8 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend, um die verkehrlichen Erfordernisse aller Verkehrsteilnehmer (Feuerwehr/ Entsorgung/ LKW/ PKW/ Fußgänger und Radfahrer) zu gewährleisten. Es wird kein gesondert hohes Verkehrsaufkommen durch die Pferde am Standort geben, da von den Ställen direkt Ausritte möglich sind. Zusätzliche Pferdetransporte sind ein Ausnahmefall.

Textfestsetzung: (TF) 4.1

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 4.1: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung:

Die Einteilung der Verkehrsfläche (Fahrbahn, Gehstreifen etc.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Aufgabe kommt einer entsprechenden Fachplanung zu bzw. wird im Rahmen der Umsetzung des o. g. Vorhabens konkretisiert und getätigt. Die Fahrbahnbreite muss so gewählt werden, dass der Begegnungsfall PKW/LKW mit verminderter Geschwindigkeit möglich ist (4,75 m)

5.7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planfestsetzung: Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Textfestsetzung: (TF) 5.1

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 5.1: Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der „Feuerwehr Stadt Zossen, Ortsfeuerwehr Horstfelde“ und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen zu belasten.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Erschließung wird für die nicht direkt an der Saalower Straße befindlichen Gebäude anhand einer Ringerschließung gesichert.

Zur langfristigen Sicherstellung der Nutzbarkeit der Gebäude und Flächen werden Geh- und Fahrrechte zugunsten Anliegern und der Ortsfeuerwehr festgesetzt. Ebenfalls werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen festgesetzt. Nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren sind diese Rechte durch Eintragungen von entsprechenden Grunddienstbarkeiten bzw. ggf. Baulasten bei Grundstücksteilungen in den Grundbüchern zu sichern.

5.7.8 Flächen für Wald

Planfestsetzung: Festsetzung als Wald

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

In das Plangebiet ragt eine sehr kleine Teilfläche des angrenzenden geschützten Biotops Knäulgras-Eichenwald 081921 (25 Quadratmeter) hinein. Diese Fläche soll erhalten werden und wird als Wald festgesetzt. Ebenfalls wird das Biotop mit einer Umgrenzung nach § 30 BNatSchG und § BbgNatSchAG versehen.

5.7.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Planfestsetzung: Erhalt von Bäumen (Alleebäume)

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Straßenbäume stellen zu schützende Alleebäume dar und werden entsprechend der Forderungen der zuständigen Behörden zur Erhaltung festgesetzt.

5.7.10 Festsetzung zum Lärmschutz

Planfestsetzung: Flächen für die besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und Textfestsetzung: (TF) 7.1

(Rechtsgrundlage §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

TF 7.1: Zum Schutz vor Anlagenlärm gelten innerhalb des MDW 1 die folgenden Bestimmungen:

a) Innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sind Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung auszuführen. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

(b) Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Richtwerte der TA Lärm innerhalb der Fläche A-B-C-D-A eingehalten werden.

(Rechtsgrundlage §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine der Gebietsnutzung angemessene Wohnruhe zu gewährleisten, werden in dem Bereich der Richtwertüberschreitung Festsetzungen zum Schutz vor Anlagenlärm getroffen. Die Festsetzung gelten für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume entsprechend deren tatsächlicher Nutzung. Ausnahmen sind bei entsprechender Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren möglich

5.8 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

5.8.1 Bodendenkmale (N)

Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Bereichs des Bodendenkmals 130168 gem. der Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 31.12.2021) und steht gem. § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215ff.) unter Schutz.

1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen Ausdehnung im o.g. Planungsareal in der Planzeichnung korrekt dargestellt ist.
2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:
Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch bestehender Einrichtungen (u.a. Gebäude und Flächenbefestigungen), die Errichtung von neuen

baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

3. Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalsbereiche geplant werden.
4. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
5. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

5.9 Hinweise

5.9.1 Kampfmittelbelastung (H)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

5.9.2 Altlasten (H)

Die Flurstücke des B-Plangebietes sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Auf dem Grundstück liegen Lagerhallen, die als Autowerkstatt genutzt wurden. Kontaminationen können daher nicht ausgeschlossen werden. Eventuell im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich anfallender belasteter Bodenaushub ist entsprechend abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Beim Vorfinden von kontaminierten Bereichen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, insbesondere während der Bauphase, unverzüglich der UABB beim Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.

5.9.3 Baumschutzverordnung (H)

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 ist zu berücksichtigen. Die bereits erfolgten Neupflanzungen sind als Ausgleichspflanzung anzurechnen.

5.9.4 Artenschutz (H)

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Die Belange des Artenschutzes werden im städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan geregelt. Die Hinweise in dem Umweltbericht sind zu berücksichtigen

5.9.5 Grundwasserschutz (H)

Innerhalb des B-Plangebiets sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

5.9.6 Stellplatzsatzung (H)

Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung) vom 14.12.2004 ist zu berücksichtigen.

5.9.7 Umgrenzung eines Biotops (H)

Entsprechend § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG wird die in das Plangebiet hineinragende sehr kleine Teilfläche des angrenzenden geschützten Biotops Knäulgras-Eichenwald 081921 (25 Quadratmeter) in der Planzeichnung umgrenzt.

5.9.8 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	davon anteilig in m ²	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	14.055		100,00 %
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	11.738		83,52 %
MDW 1		1.951	
MDW 2		4.553	
MDW 3		1.236	
MDW 4		1.748	
MDW 5		2.250	
Privatstraße	1.458		10,37 %
Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand – Saalower Straße L 79)	825		5,87 %
Waldbiotop	34		0,24 %
Gesamtfläche	14.055		100,00%

Tabelle 2: Flächenbilanz, Quelle. eigene Darstellung.

6 Umweltbericht

Siehe gesonderter Teil II der Begründung

7 Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung greift die hofartigen Strukturen des Ortskerns mit Gewerbe und Wohnen sowie landwirtschaftlichem Nebenerwerb in einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise auf. Dadurch wird die vorhandene städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr aufgewertet und der Ortsteil gestärkt. Durch die Festsetzung von Schrägdächern für das jeweilig oberste Geschoss fügen sich die Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Die städtebauliche Anordnung und Bauweise sowie die Nutzungsmischung für die geplante Bebauung trägt den Bedarfen an Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb eines dörflich geprägten Ortsteils der Stadt Zossen Rechnung. Durch die Einhaltung/ Unterschreitung der Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die bestehenden Nutzungen werden durch die geplante Neubebauung nicht beeinträchtigt.

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargelegt, sodass auf eine erneute Auseinandersetzung damit an dieser Stelle verzichtet wird.

7.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Vorhaben wird ein Mehrverkehr generiert. Jedoch ist nach aktuellem Stand davon auszugehen, dass das vorhandene Straßennetz die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann.

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden und gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Zossen herzustellenden Pkw-Stellplätze sollen innerhalb des Bebauungsplangebiets untergebracht werden.

7.5 Auswirkungen auf den Haushalt

Das Plangebiet ohne die Straßenverkehrsfläche der Saalower Straße (L 79) befindet sich in privater Hand. Der Eigentümer plant, das Grundstück nach den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs sowie des Bebauungsplans zu entwickeln. Hinsichtlich der inneren Erschließung wird davon ausgegangen, dass keine Kosten für die Stadt Zossen anfallen.

Welche Kosten für den möglichen Neubau der freiwilligen Feuerwehr anfallen, ist in gesonderten Verfahren zu klären.

Ebenso sind die Kosten für den rückständigen Grunderwerb für die private Fläche, die als öffentlicher Gehweg bzw. Randstreifen genutzt werden, in einem gesonderten Verfahren zu ermitteln.

7.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal

Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 130168, eine Siedlung der Stein-, Bronze- und Römischen Kaiserzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Horstfelde. Ob die im Rahmen der Bautätigkeit stattfindenden Bodenarbeiten Auswirkungen auf das Bodendenkmal haben, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Da das gesamte Gelände bereits zu DDR-Zeiten bebaut und vollständig versiegelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass das Bodendenkmal bereits zur damaligen Zeit beeinträchtigt bzw. teilzerstört wurde.

Ob und in welcher Weise durch die Neubebauung das Bodendenkmal beeinträchtigt werden wird und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, ist, entsprechend der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

8 Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 03.06.2020⁹ den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Horstfelder Hufschlag" im Ortsteil Horstfelde gefasst.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 22.06.2020 (Ausgabe Nr. 8/2020; 17. Jahrgang) bekannt gemacht.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30. November 2021 bis einschließlich 23. Dezember 2021 statt. Die Öffentlichkeit ist am 22. November 2021 im Amtsblatt für die Stadt Zossen über eine Anzeige davon in Kenntnis gesetzt worden.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

8.3 Planungsanzeige, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Die Planungsanzeige wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligten wurden durch ein Schreiben im Auftrag der Stadt Zossen vom 29.11.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Hinweisen sind zwei Gutachten zur Beurteilung der Geruchsmissionen und zur Lärmbelastung aus Anlagenlärm der benachbarten Autoverwertung erstellt worden. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Es wurden textliche Festsetzungen sowie Festsetzungen in der Planzeichnung für besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit aufgenommen.

Ferner wurde anhand der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie der Pferdehaltung tägliche KfZ-Fahrten geschätzt. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens konnte die Breite der privaten inneren Erschließungsstraße reduziert und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Eine schmale Teilfläche des Straßenraums (schmaler Fußweg und Randstreifen) liegen auf dem privaten Grundstück der Bauherrenschaft. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die noch private

⁹ Fortgeführte Sitzung vom 27.05.2020.

Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Grundstückserwerb vollzogen werden kann und alle Pflichten und Rechte für diese Teilfläche (151 Quadratmeter) an die öffentliche Hand übergehen können.

Die wesentlichen Änderungen der Planzeichnung stellen sich wie folgt dar:

- Der Geltungsbereich wurde um die Fläche für die nördlich gelegene Scheune reduziert.
- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst.
- Lage der privaten Straße wurde zum Schutz der Alleebäume verlegt.
- Baufelder wurden angepasst und neu gegliedert.
- Festsetzungen der Firsthöhen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Alleebäume und die Waldfläche wurden festgesetzt.
- Es wurde eine Fläche A-B-C-D-A für die besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in die Planzeichnung aufgenommen.

Begründung und Umweltbericht wurden ergänzt bzw. erstellt.

8.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.5 Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. vom 15. November 2018 (GVBl. I / 18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I / 21, [Nr. 5]).

10 Anlagen

1. Geruchsimmissionsprognose zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 27.07.2022.
2. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“ in der Stadt Zossen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 31.10.2022.