

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"

BEGRÜNDUNG - ENTWURF

STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Brandenburgviewer 2022

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	01.12.2021
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	17.11.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 29.11. bis 10.01.2023
Offenlagebeschluß	
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	

STAND: 09.03.2023

Inhaltsverzeichnis		02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	03
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	06
3.1	Lage des Plangebietes	06
3.2	Geltungsbereich	06
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Umgebung des Plangebietes	06
4.3	Natürliche Grundlagen	06
4.4	Altlasten	06
4.5	Eigentumsverhältnisse	07
4.6	Erschließung	07
5.	Planinhalt	07
5.1	Städtebauliches Konzept	07
5.2	Art der baulichen Nutzung	07
5.3	Maß der baulichen Nutzung	08
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	08
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	08
5.6	Straßenverkehrsflächen	09
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	09
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	09
5.7.1	Bestandsbewertung	09
5.7.2	Schutzgüter	09
5.7.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
5.7.4	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	11
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Bodendenkmalpflege	11
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	11
7.1	Anwendung des § 13b BauGB	11
7.2	Flächenbilanz	12
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	12
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
7.4.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	13
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14
8.	Verfahren	14
8.1	Zeitlicher Ablauf	14
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Quellenverzeichnis	15
ANLAGE I: Biotopkartierung		16
ANLAGE II: Planexterne Ersatzbiotopfläche		17

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen. Der steigende Bedarf wirkt sich auf den Baulandpreis aus und führt dazu, daß besonders junge Familien kaum erschwingliche Grundstücke erwerben können. Demgegenüber ist die Tendenz zu erkennen, daß junge Familien aus Umlandgemeinden in ihrer Gemeinde und der Dorfgemeinschaft bleiben wollen, wo auch ihre Eltern und anderen Verwandten wohnen.

Im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen soll diese Entwicklung mit dieser Planung unterstützt werden. Dorfbewohner, die Grundstücke im Dorf besitzen, stellen diese für eine Bebauung zur Verfügung, so daß ortsansässige junge Familien die entstehenden Wohngrundstücke zu einem moderaten Grundstückspreis erwerben können.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen. Neben neuen Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Stadt Zossen zum Weiteren Metropolenraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 eingeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR), weil es an bestehende Siedlungsgebiete am Planweg anschließt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als Mischgebiet dargestellt ist, stelle die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren

vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Der Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum dargestellt.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Der Bebauungsplan kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Da das Planverfahren unter Anwendung des § 13b BauGB durchgeführt wird, kann eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgen, wie sie nach § 13 a BauGB möglich ist.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

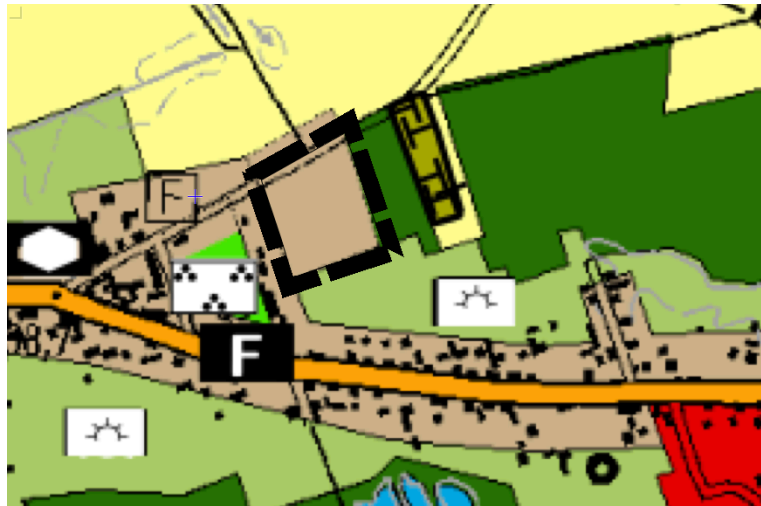


Abb. 1: rechtskr. FNP der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Ausschnitt mit Abgrenzung des Plangebietes

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden örtliche Bauflächenpozenziale erschlossen.
2. Die Stadt Zossen unterstützt die Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke, um ansässigen Bürgern und jungen Familien Baugrundstücke anbieten zu können
3. Die Entwicklung der jeweiligen Dorfgemeinschaften wird unterstützt.
3. In der Umgebung des Plangebietes liegen gewachsene Siedlungsgebiete, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

Da die Voraussetzungen gegeben sind, hat die Stadt Zossen beschlossen, das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 b BauGB durchzuführen.

Der Bebauungsplan stellt eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung dar und entspricht dem Regelungsinhalt des § 13 BauGB.

Die §§ 13a und 13b BauGB haben folgende Inhalte:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

(3) Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 stattfindet.

Die Bekanntmachung nach Satz 1 kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Satz 2 verbunden werden. In den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 2 erfolgt die Bekanntmachung nach Satz 1 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls.

(4) Die Absätze 1 bis 3 gelten entsprechend für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans.

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 7 Ortsteile und 9 Gemeindeteile. Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen und Waldstadt Wünsdorf.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Rangsdorf, die Stadt Mittenwalde, das Amt Schenkenländchen, die Stadt Baruth/Mark, die Stadt Trebbin, die Gemeinde Am Mellensee und die Stadt Ludwigsfelde.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.

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

Der Planweg wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

An der nördlich Grenze liegt der Planweg.

Der Planweg ist beidseits als Allee mit Laubbäumen bepflanzt.

Die südliche Baumreihe liegt im Geltungsbereich.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind extensive Grünlandflächen. Sie werden als Pferdekoppel genutzt.

4.2 Umgebung des Plangebietes

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

4.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 39,0 m NHN.

4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 123 und 122 der Flur 3 von Schöneiche sind Privateigentum. Die beiden Grundstücksbesitzer haben eine Eigentümergemeinschaft gebildet, die die Planung und Erschließung des Plangebietes koordiniert.

Der Planweg, Flurstück 102 der Flur 3, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in kommunalem Besitz.

4.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt vom Planweg aus, der direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt.

Vom Planweg führt eine neu zu bauende Planstraße in U-Form ins Baugebiet hinein und wieder auf den Planweg zurück.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung vom Planweg zusammen mit der Herstellung der Verkehrsanlagen in das Plangebiet hineingeführt werden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

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

Es können bis zu 11 Baugrundstücke entstehen. Durch die festgesetzte Lage der bebaubaren Flächen ist es möglich, die künftigen Baugrundstücksgrenzen flexibel festzulegen, so dass unterschiedliche Baugrundstücksgrößen entstehen können.

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

Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Bäume am Planweg sollen erhalten bleiben. Es ist wahrscheinlich, daß bis zu drei Bestandsbäume in Verbindung mit der Herstellung der Einmündungen der Planstraße auf die Bestandsstraße Planweg gefällt werden müssen.

Alle Baugrundstücke werden von der Planstraße aus erschlossen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- Die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wurden als zulässig festgesetzt, um diese Dienstleistungen wohnungsnah anbieten zu können und eine von zu Hause aus auszuübende Tätigkeit sind.

- Der Ausschluss der Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften erfolgt, weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten läßt und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde.
- Für die ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke - stehen in der Stadt Zossen an anderen, städtebaulich besser geeigneten Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich besser geeigneten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen - wurde ausgeschlossen, da die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - wurde ausgeschlossen, da sie wegen des möglichen Beeinträchtigungspotenzials nicht vereinbar mit der Zielsetzung des § 13b BauGB ist.
- die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal, Kunden und Warenlieferungen stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang weitere zulässige Nutzungen entwickeln werden.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit zwei Geschossen und einer maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m festgesetzt. Es sind die Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch sind auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können. Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht. Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 mit 10,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der im Norden des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straße, dem Planweg.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) hat eine Breite von 7,0 m. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Innerhalb des Plangebietes sollen maximal 11 Baugrundstücke entstehen, so dass der zu prognostizierende Verkehr nur den Quell- und Zielverkehr zu den Baugrundstücken umfassen wird.

5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

5.7.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Schöneiche.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird als extensives Grünland (Pferdekoppel) genutzt.

Die Strukturvielfalt im Plangebiet selbst kann als gering beschrieben werden, Der Planweg ist im Bereich des Baugrundstückes als Allee beidseits mit Bäumen bepflanzt.

Die südliche Alleebaumreihe des Planweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

5.7.2 Schutzgüter

Bestandsbewertung

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen.

Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen. Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist straßenbegleitende Baumreihe am Planweg als Teil einer geschützten Allee.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche (Pferdekoppel) eingenommen. Die Bodenfunktion ist nicht gestört.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird als extensive Weidefläche genutzt und sind gering landschaftsbildprägend. Eine Erholungseignung ist nicht vorhanden.

Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

5.7.3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen.

Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen.

Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Es ist eine Ersatzbiotopfläche anzulegen.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist straßenbegleitende Baumreihe am Planweg.

Zur Anlegen von Erschließungsanlagen ist es notwendig, bis zu drei Alleebäume zu fällen, deren Verlust auszugleichen ist.

Das Schutzgut ist betroffen.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird vollständig mit Wohngebäuden und Verkehrsanlagen überbaut.

Die dadurch eintretende Versiegelung und der dauerhafte Verlust der Bodenfunktion beträgt 0,54 ha.

Das Schutzgut ist betroffen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende

Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird vollständig bebaut. Die schaftsbildprägende Wirkung geht verloren.

Das Schutzgut ist betroffen.

Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

Schutzgebiete

Gesetzlich festgelegte Schutzgebiete, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen sind nicht betroffen.

5.7.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die ungenutzten Graslandflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Wohngebäuden. Die Versiegelung durch Verkehrsanlagen beträgt 0,14 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,30 ha und damit insgesamt 0,44 ha.

Dadurch wird Boden in einen Umfang von 0,44 ha seine natürliche Funktion verlieren.

Bei der Anwendung eines Planverfahrens nach 13b BauGB sind nach § 13a Abs. 2 Pkt. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zulässig.

Eine Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Baumfällungen

Mit der Umsetzung des Vorhaben werden insgesamt 3 Bäume entfernt, die laut § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG als Alleebäume geschützt sind.

Die Baufällungen sind erforderlich, weil die Planstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten an die Bestandsstraße Planweg anbindet und diese Bäume in den Anbindungsbeichen der Planstraße ihren Standort haben.

Die drei zu fällenden Bäume werden auf Flächen außerhalb des Plangebietes als ergänzende Alleebäume (Lücken innerhalb der geschützten Allee) ersetzt.

Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,91 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Anwendung des § 13b BauGB

Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" wird nach dem Willen der Stadt Zossen nach § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an bebaute Siedlungsbereiche des Ortsteiles Schöneiche an. Damit ist ein nach § 13b BauGB formuliertes "... anschließen an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ..." festzustellen.

Die zulässige Grundfläche beträgt im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 10.000 m², so daß die Bedingungen des § 13b BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	1,0 ha
festgesetzte Grundflächenzahl:	0,30
unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die ermittelte Grundfläche	3.000 m²

Die gesetzlich zulässige Flächenobergrenze von 10.000 m² wird unterschritten.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.
Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

7.2 Flächenbilanz

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
	BESTAND ENTWURF				Satzung		
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. (ha)	Versiegelung in %
Ackerflächen	1,15	0,00	-1,15	0,00			
Allgemeine Wohngebiet	0,00	1,00	+ 1,00	0,30			
öffentliche Verkehrsflächen *)		0,15	+ 0,15	0,14			
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,04	0,04	0,00	0,00			
Summe	1,19	1,19		0,44	0,00	0,00	

*) Zur Ermittlung der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nur deren neu zu bauender Anteil (0,15 ha) herangezogen. Die Bestandsfläche umfaßt den einbezogenen Bereich des Planweges

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,3 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 90 % angenommen. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,44 ha.

7.3 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für den städtischen Haushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen getragen.

7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

7.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen Vorentwurf im Zeitraum vom 29.11. - 10.01.2023 statt. Zwei Bürger haben sich schriftlich zur Planung geäußert.
Der Zeitraum der Offenlage war im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 21.11.2022 bekanntgemacht worden.

Bürger 1 vom 05.01.2023

- Potenziale für geplanten 11 Wohneinheiten bestehen auch im Planungsgebiet

"Birkenhain" in Schöneiche

- Die Stadt Zossen unterstützt eine Marktverzerrung und Ungleichbehandlung potenzieller Interessenten
- Der B-Plan sollte Aussagen des Energienetzbetreibers zur ausreichenden Energieversorgung enthalten

Bewertung:

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet bereits als Baufläche dargestellt, so daß eine Überplanung der Fläche in Übereinstimmung mit der baulichen Entwicklung des Ortsteiles Schöneiche erfolgt.
- Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Es erfolgt keine besondere Unterstützung durch die Stadt Zossen.
- Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die Betreiber Ver- und Versorgungsnetze in die Planung einbezogen und nehmen dazu Stellung.

Bürger 2 vom 04.01.2023

- Anpassung der Dorfgebiet der baulichen Umgebung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Es gibt keine Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und zu privaten Grünflächen
- Es sollten Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen in die Planung aufgenommen werden
- Es sollten Flächen für Versorgungsanlagen in die Planungzeichnung aufgenommen werden

Bewertung:

- Im FNP ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.
Eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) nach § 1 Abs. 2 Pkt. 5 BauNVO setzt voraus, dass im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzungen bereits vorhanden und damit zu schützen sind oder deren Ausübung planerisch vorbereitet werden soll. Beides trifft für das Plangebiet nicht zu.
Die zuständige Immissionschutzbehörde hat der Festsetzung eine Allgemeinen Wohngebietes zugestimmt und sieht keine Konflikte mit der Umgebung.
- Es besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Straßenbäumen und privaten Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen.
- Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen werden in den Teil B: Text aufgenommen.
- Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt nur für großflächige Anlagen mit einer regionalen Bedeutung erforderlich.

7.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren wurde mit Schreiben vom 17.11.2022 durchgeführt.

LK Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde vom 04.01.2023

- Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trocken- und Magerrasenfläche)
- Im nördlichen Teil des Plangebietes am Planweg verläuft eine nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Pappelallee.
- Es wurde darauf hingewiesen, die Eingriffsregelung zu ergänzen.
- Bezüglich des Artenschutzes ist nach Vorkommen der Zauneidechse und von Brutvögeln zu untersuchen

Bewertung:

- Für die Inanspruchnahme der geschützten Biotopfläche wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop angelegt.
- Mit dem Bau der Erschließungsstraße müssen drei Bäume gefällt werden. Diese werden Bäume werden auf Standorten außerhalb des Plangebietes als ergänzende Alleebäume (Lücken innerhalb der geschützten Allee) ersetzt.

Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee noch zu stellen

- Die Begründung wird zum Punkt Eingriffsregelung ergänzt.
- Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten festgestellt werden.

LK Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt vom 06.12.2022

- Durch das Vorhaben erfolgt ein unwiederbringlicher Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche

Bewertung:

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

LK Teltow-Fläming, Umweltamt vom 06.12.2022

- Es wird empfohlen, in die Planung einen Hinweis zur Tiefe und Lage von Bohrlöchern für Wärmepumpenanlagen aufzunehmen.

Bewertung:

- Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.4.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

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

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl.I/21, (Nr. 5)),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom

25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]) und

- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVVerf) vom 18.12. 2007 (GVBl I/7, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06. 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18])

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Biotoptypenkartierung
Natur + Text GmbH, 18.08.2022
- Fotodokumentation Baumallee vom 17.01.2023



BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"
STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE

**Karte zur Abgrenzung und Lage des Ersatzbiotopes
0,91 ha**



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

**ANLAGE II: PLANEXTERNE
ERSATZBIOTOPFLÄCHE**

Maßstab: 1 : 4 000

Stand vom 02. MÄRZ 2023