

Stadt Zossen
Ortsteil Kallinchen



**1. Änderung der Klarstellungssatzung und
Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



Begründung

nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB
erneute Beteiligung nach § 4a BauGB

Entwurf 30.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	3
1.2	Art des Verfahrens	3
1.3	Beschreibung des Plangebiets	3
1.3.1	Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur	3
1.3.2	Verkehrliche Erschließung	4
1.3.3	Technische Erschließung	4
1.3.4	Landschaftsschutzgebiet - LSG „Notte Niederung“	5
1.3.5	Bodendenkmal	6
1.4	Planerische Ausgangssituation	7
1.4.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	7
1.4.2	Regionalplan Havelland-Fläming	7
1.4.3	Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027	8
1.4.4	Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"	8
1.4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	8
1.4.6	Flächennutzungsplan	10
1.4.7	Angrenzender Bebauungsplan	11
2	Anpassungen zur Klarstellungssatzung	12
3	Inhalt der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Abgrenzung der Ergänzungsbereiche	13
3.3	Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB)	13
4	Eingriff in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	16
4.1	Erhalt angrenzende Waldflächen	16
4.2	Biotopkartierung	16
4.3	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur- und Landschaft	17
5	Beteiligungsverfahren	18
5.1	Aufstellungsbeschluss	18
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 BauGB	18
5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB	18
5.4	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a BauGB	21
5.5	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB	21
6	Rechtsgrundlagen	21

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2024 auf Antrag des Ortsbeirats Kallinchen und einer Fraktion die Änderung der Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen aus dem Jahr 2005 beschlossen.

Die Klarstellungssatzung des Ortsteil Kallinchen trat im Mai 2005 in Kraft, ist jedoch in der gegenwärtigen Form nicht mehr aktuell und muss angepasst werden.

Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen ist es, die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu festzulegen (Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB) und durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand sowie neue bebaubare Flächen zu schaffen.

Beide Satzungen werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

1.2 Art des Verfahrens

Aufgrund der Verbindung von Satzungen gemäß 34 Absatz 4 Satz 4 BauGB sind die höheren verfahrensrechtlichen Anforderungen an Ergänzungssatzungen für die gemischte Satzung insgesamt einzuhalten.¹

Die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Hierbei wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB bisher nur zu der Ergänzungssatzung durchgeführt. durchgeführt.

Aufgrund von Einwendungen wurde der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung geändert. Dementsprechend ist eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB für die verbundene Satzung erforderlich.

Der Klarstellungsbereich wird nunmehr in das Beteiligungsverfahren einbezogen.

Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Bereich des vorhandenen Bebauungsplans „Am Strandbad“ ist nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Geltungsbereich wird nachrichtlich übernommen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur

Der Ortsteil Kallinchen wird durch unterschiedliche Bebauungen geprägt. Der historische Dorfkern kennzeichnet sich durch eine gemischte Bebauung. Ehemalige Hofstrukturen sind zum Teil noch vorhanden, wobei allerdings die Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzungen dominieren. Die Siedlungserweiterungen werden durch kleinteilige Bebauungsstrukturen, im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser, gebildet.

¹ Dürr in Brügelmann | BauGB § 34 Rn. 208 | 133. Lfg. Januar 2025

Es schließen sich Ferienhaus- oder Wochenendhausbebauungen sowie ein Campingplatz an, begründen aber keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der Ortsteil erstreckt sich entlang des Westufers des Motzener Sees, der einschließlich des angrenzenden Uferbereichs zum Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ zählt. Die Ortslage ist ansonsten von Wald- und Landwirtschaftsflächen umgeben.

1.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Hapterschließung des Ortsteils Kallinchen erfolgt über die Landesstraße L 744 (Haupt- und Motzener Straße) in Nord-Südrichtung. Von der Hapterschließung zweigen die Gemeindestraßen ab.

Nach § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Beide Ergänzungsflächen liegen innerhalb des Bereiches der Ortsdurchfahrt der Landesstraße.

1.3.3 Technische Erschließung

Es wird davon ausgegangen, dass die bestehende Siedlungsstruktur des Ortsteiles Kallinchen ausreichend technisch erschlossen ist.

Für die beiden Ergänzungsgebiete erscheint ein Anschluss an vorhandene Medien möglich. Die Erschließung ist im Rahmen eines Bauantrags nachzuweisen. Die Kosten dafür gehen zu Lasten des Verursachers.

Die Löschwasserversorgung als Grundschutz von 48 m³/h (= 800l/min) mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden kann durch den Tiefenbrunnen im Bereich der Hauptstraße 44 bzw. 49 gesichert werden.

1.3.4 Landschaftsschutzgebiet - LSG „Notte Niederung“

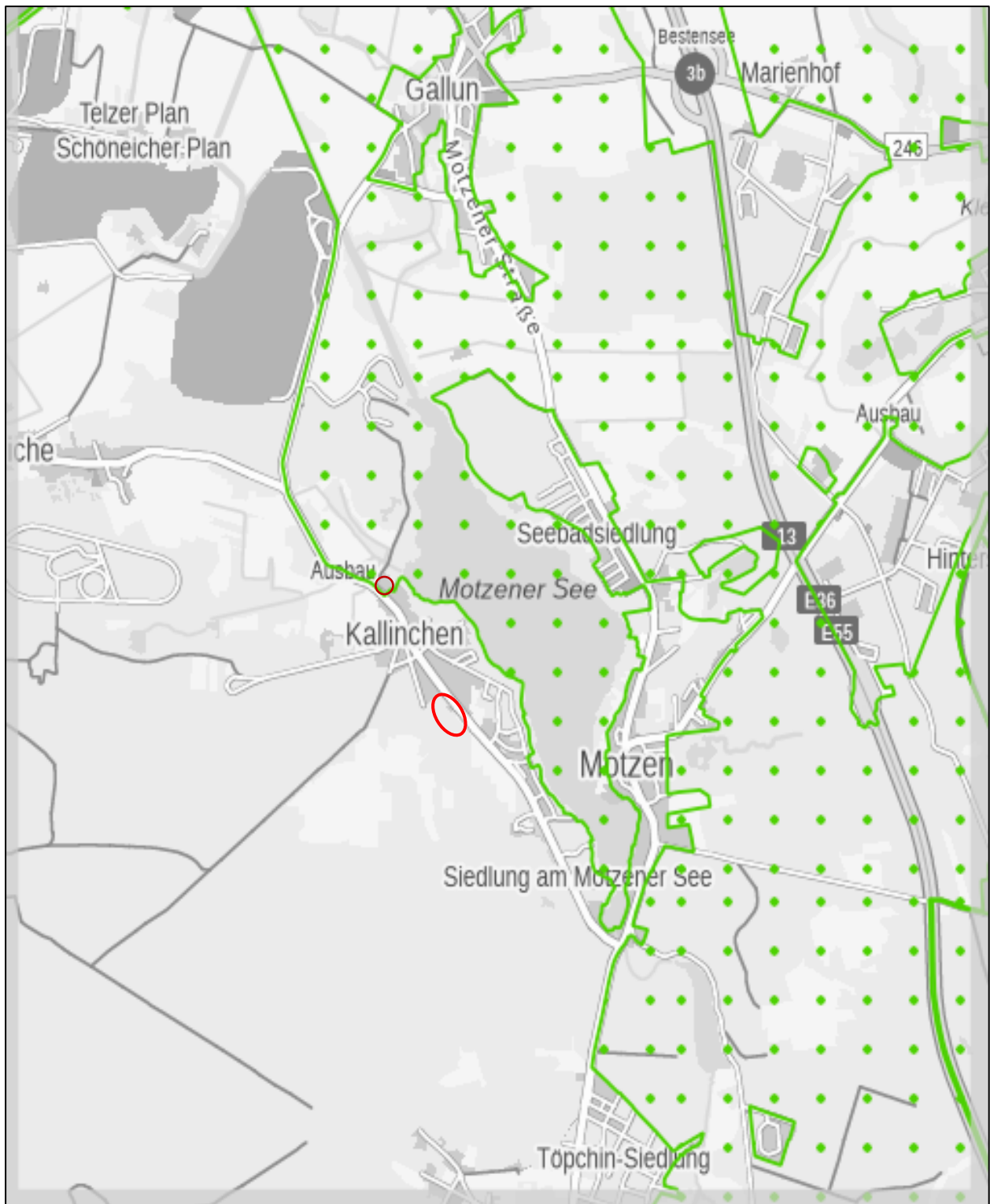


Abbildung 1: Verlauf des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ im Bereich des Ortsteils Kallinchen mit Kennzeichnung der Ergänzungsfächen.

Die Grenze des LSG „Notte-Niederung“ umfasst den Motzener See einschließlich der Uferstreifen und grenzt an den Siedlungsbereich des Ortsteils Kallinchen im Osten an.

Der nördliche Bereich der Ergänzungssatzung liegt innerhalb des LSG (Vgl. rote Markierung).

1.3.5 Bodendenkmal

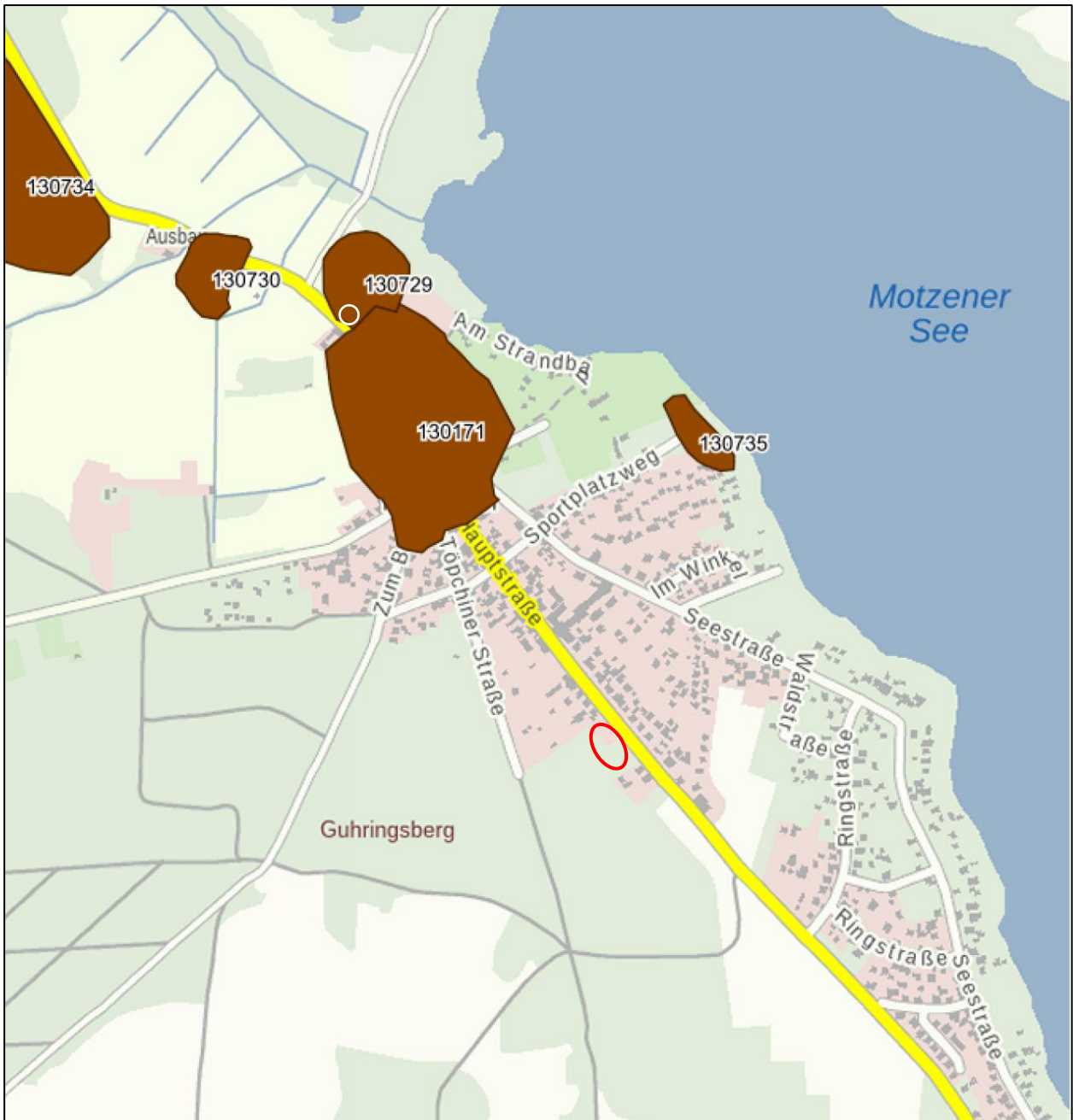


Abbildung 2: Bodendenkmale im Bereich des Ortsteiles Kallinchen mit Kennzeichnung der Ergänzungsflächen (rot und weiß).

Im Norden des Ortsteils sind Bodendenkmale registriert. Der südliche Bereich der Ergänzungssatzung ist nicht betroffen (Vgl. rote Markierung in der Abbildung). Der nördliche Bereich (Vgl. weiße Markierung) liegt innerhalb des Bodendenkmalbereiches mit der Nr. 130729.

Für alle Baumaßnahmen, die in Bodendenkmale eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Dies gilt auch für Abbruchvorhaben, die Baugenehmigungsfrei sind.

In die Planzeichnung wird dein Hinweis zum Umgang mit Bodenfunden aufgenommen.

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (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. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

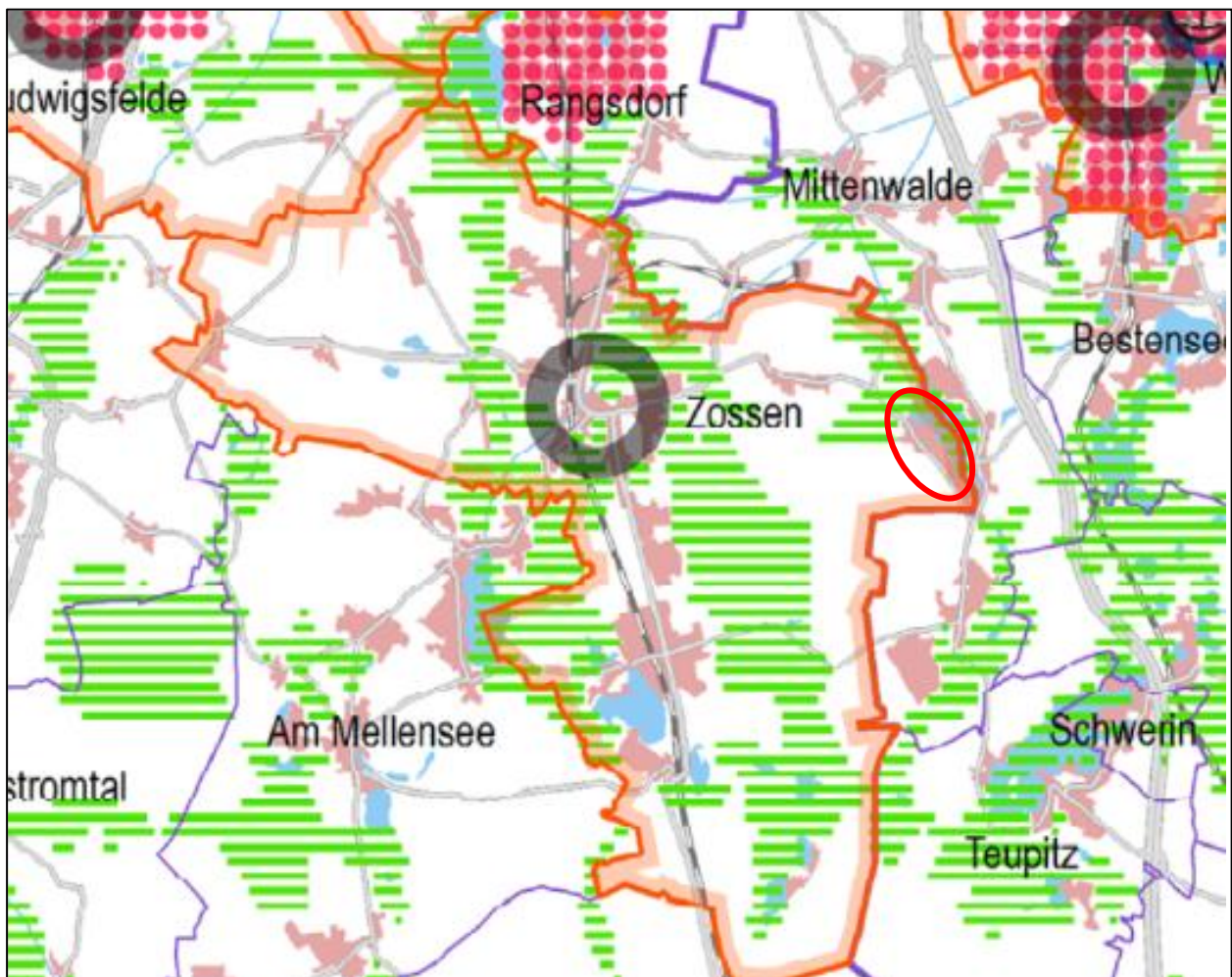


Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Quelle: Gemeinsame Landesplanung, LEP HR – Hauptkarte mit roter Markierung des Ortsteiles Kallinchen.

Im LEP HR wird die Siedlungsfläche Kallinchen dargestellt. Nördlich und östlich an die Siedlung angrenzende Flächen sind Bestandteil des Freiraumverbundes.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Innenentwicklung und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

1.4.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wurde ein Entwurf (Stand: 05.10.2021) erarbeitet, der nach dem Beschluss vom 18.11.2021 durch die Regionalversammlung in ein Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gebracht wurde. Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (RegPI HF 3.0). Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

In der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming der verfahrensgegenständlichen Unterlagen ist für Ortsteil Kallinchen keine gesonderte Siedlungsfläche dargestellt.

Da sich die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung auf die Innenentwicklung beschränkt, besteht kein Widerspruch zum Regionalplan.

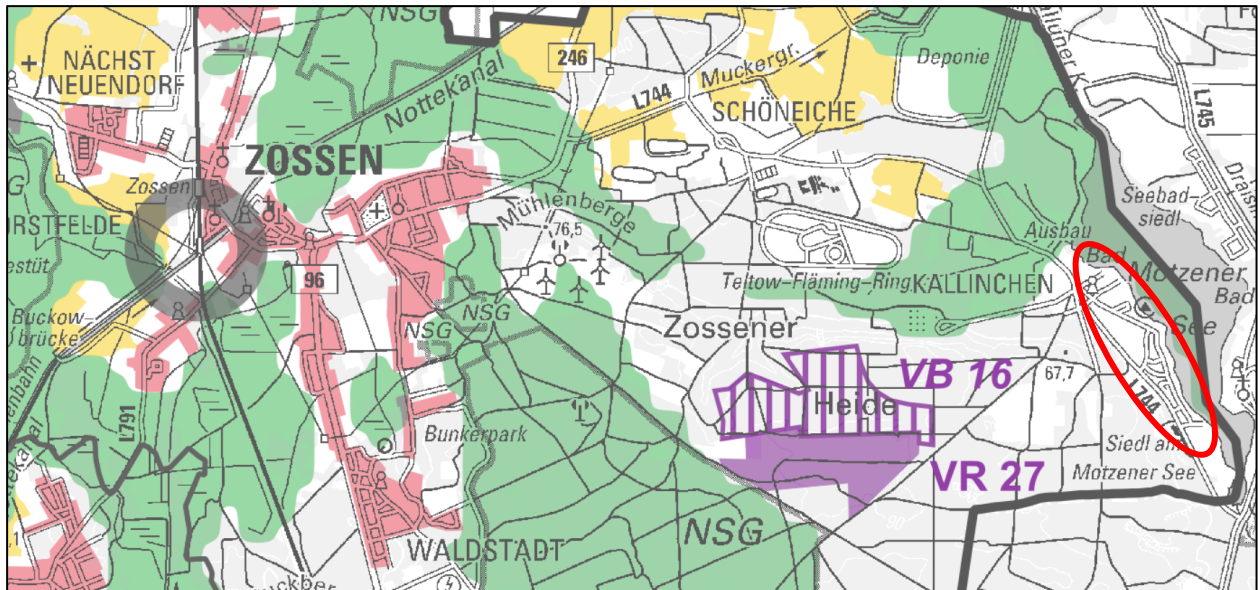


Abbildung 4: Entwurf des Regionalplans 3.0, Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, verfahrensgegenständliche Unterlagen zum RegPI HF 3.0 mit Darstellung des Ortsteils Kallinchen.

1.4.3 Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 6. Juni 2024 den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Der Plan sieht die Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergienutzung in der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vor. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist nicht betroffen und Vorranggebiete für Windenergienutzung werden nicht eingeschränkt.

1.4.4 Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 ist der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte ist für Zossen ein Mittelzentrum nachrichtlich aus landesplanerischen Festlegungen übernommen.

1.4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wurde am 07.07.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschlossen und formuliert ein Leitbild Zossen 2045 unter dem Motto „Vom kontroversen „weiter so“ zur nachhaltigen Transformation“. Das Kernziel liegt somit in der Nachhaltigen Entwicklung von Städten und Regionen, was konkret für Zossen kurze Wege, eine Reduzierung des Autoverkehrs, hochwertige öffentliche Räume, eine Verbesserung der Nahversorgung, sanfter und ökologischer Tourismus, Erhalt der

Kulturlandschaft, regionaltypisches Bauen im Bestand und die Integration erneuerbarer Energien bedeutet. Die aufgestellten Leitziele sollen Politik und Verwaltung gleichermaßen als Grundlage für weitere Planungen, Konzepte, Umsetzungen und Investitionen dienen.

Das Leitbild fungiert als Vision und als Strategie, Handlungsansätze entsprechend den Schwerpunkten umzusetzen. In einer Zielbeschreibung für das Jahr 2045 werden zehn angestrebte Kernqualitäten beschrieben.

Für den Ortsteil Kallinchen steht u. a. die kleinteilige Wohnbauentwicklung im Fokus.

Mit den Bereichen der Ergänzungssatzung wird dieser Zielstellung entsprochen.

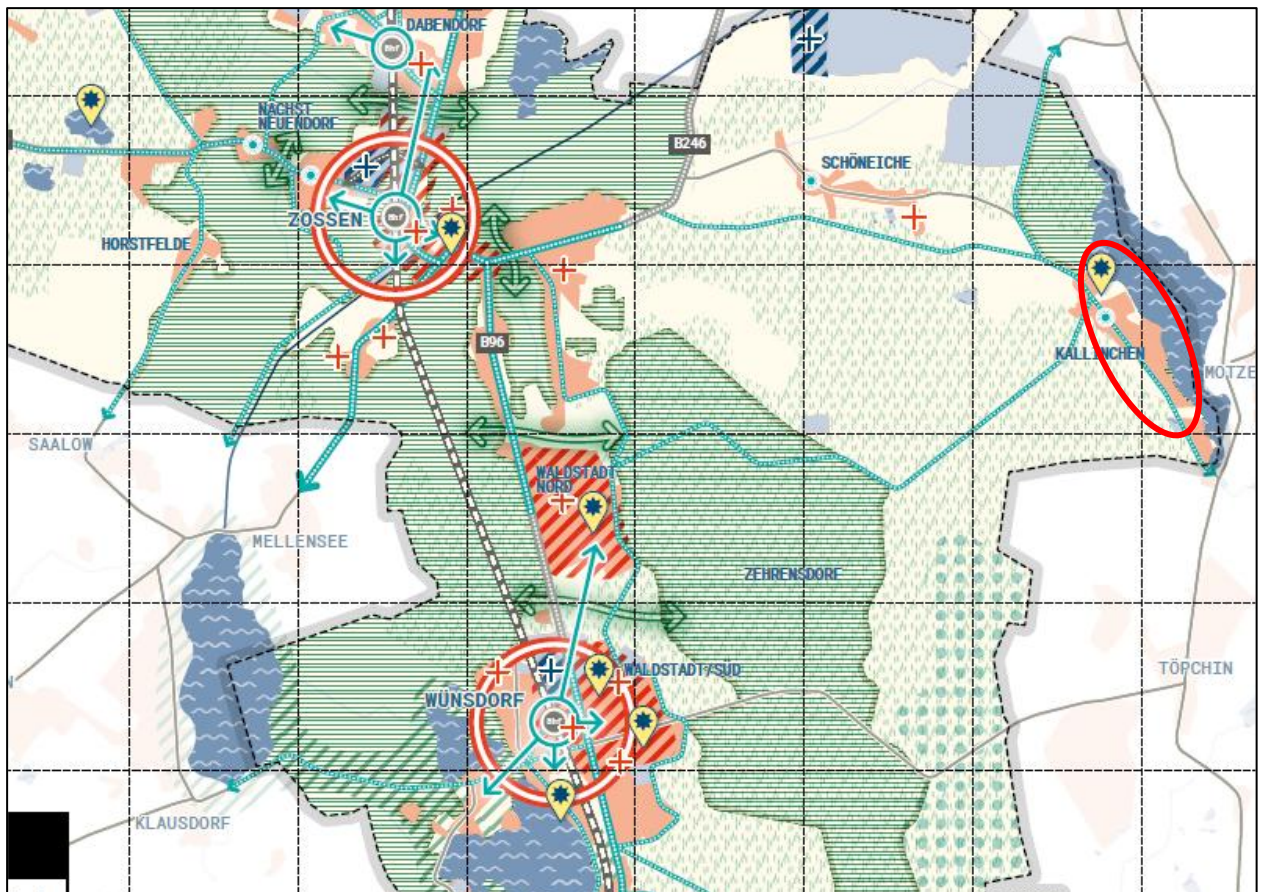


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen, Quelle: Stadt Zossen, Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen mit Kennzeichnung des Ortsteile Kallinchen.

1.4.6 Flächennutzungsplan

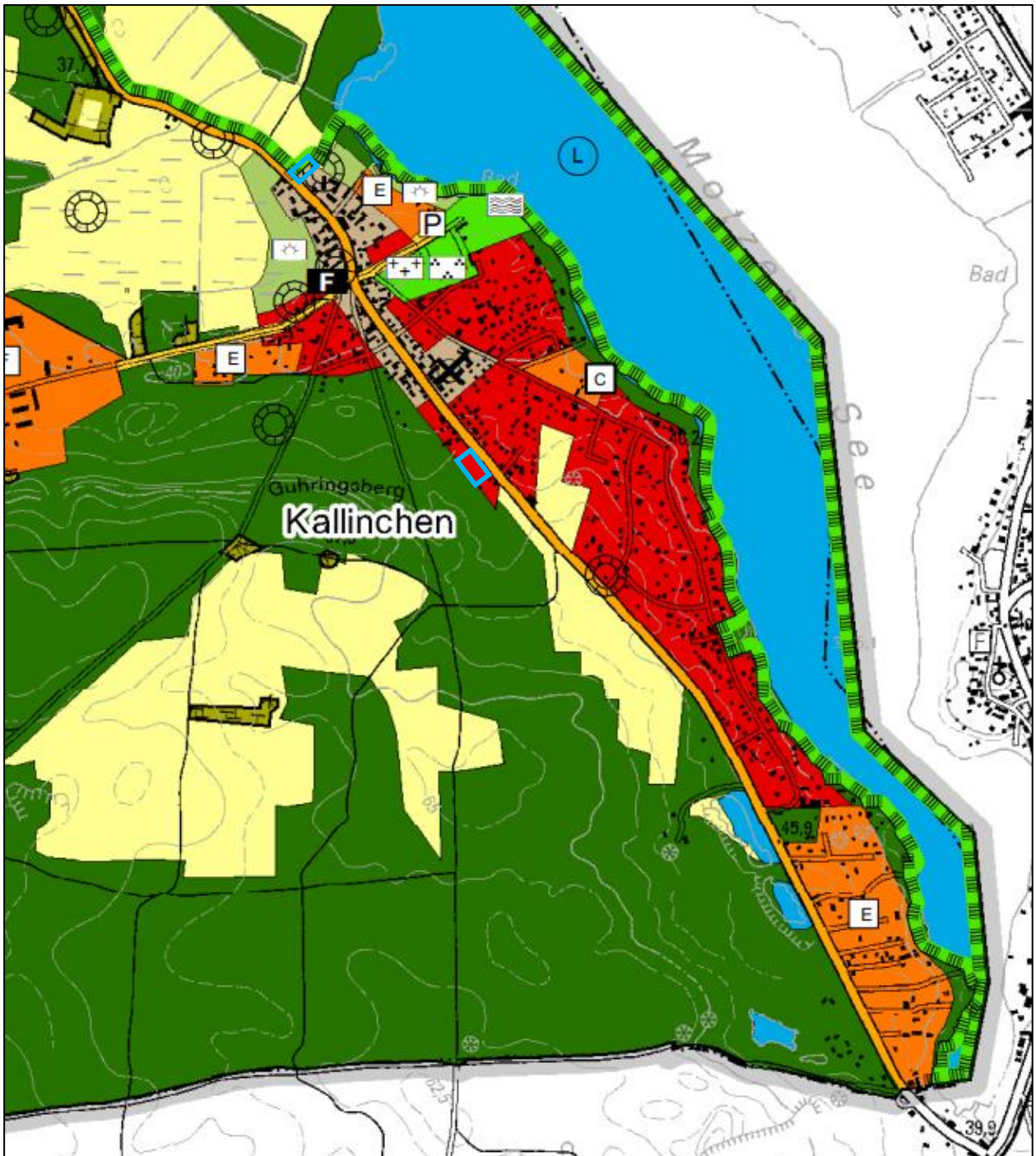
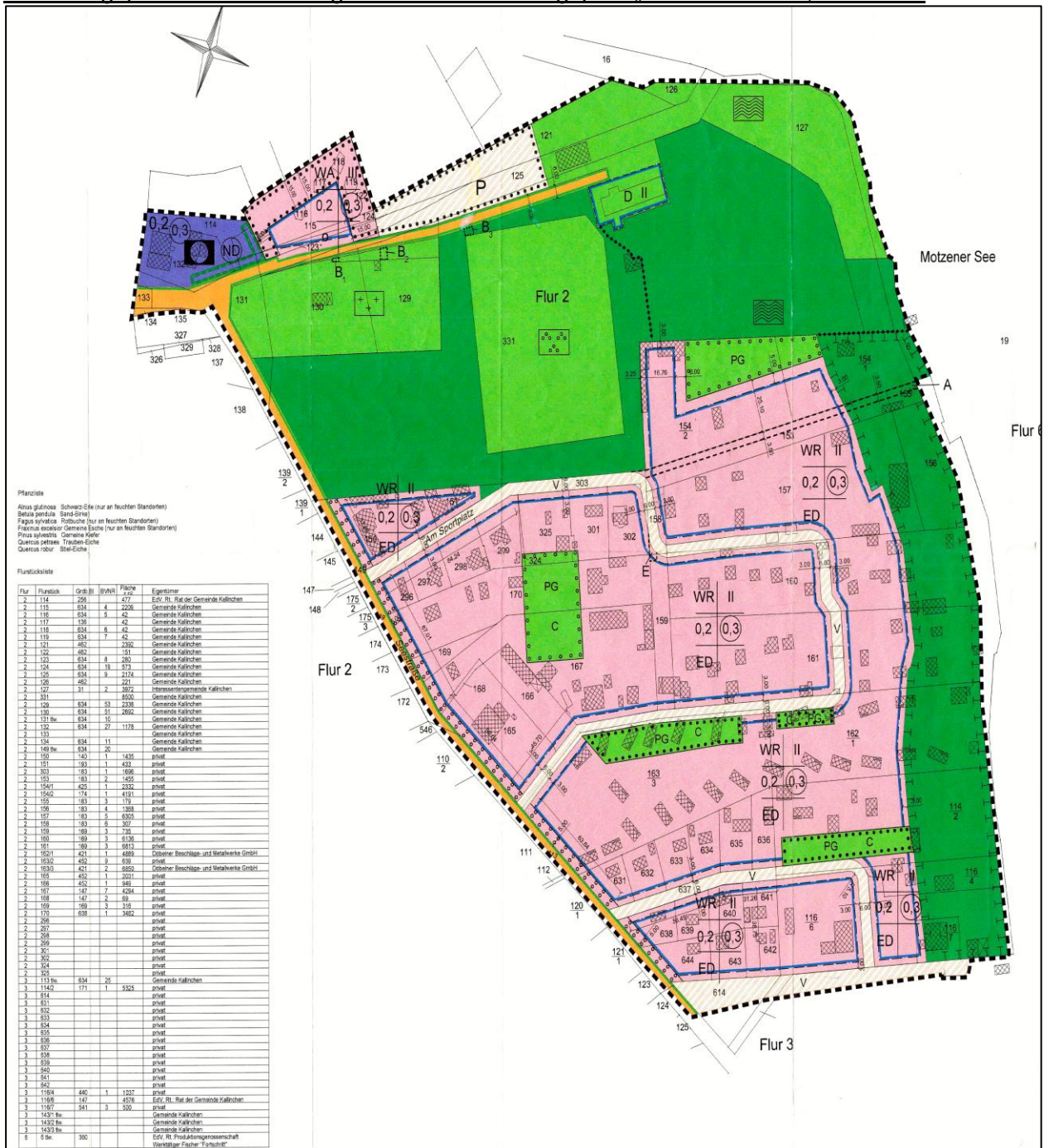


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen mit Kennzeichnung der Ergänzungsbereiche.

Die Bereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechen den dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans und widersprechen diesen nicht, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht gegeben ist.

1.4.7 Angrenzender Bebauungsplan

Bebauungsplan BP 01 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Strandbad“, Juni 2004



2 Anpassungen zur Klarstellungssatzung

Die Klarstellungssatzung hat lediglich eine deklaratorische Wirkung, d. h., sie stellt lediglich die vorhandene Rechtslage fest. Die rechtliche Zuordnung der Grundstücke erfolgt damit zu einem bereits vorhandenen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB.

Die 1. Änderung ist erforderlich, da die bestehende Klarstellungssatzung den inzwischen entstandenen Innenbereich nicht mehr sachgerecht abbildet.

Die bisherigen Grenzen der Klarstellungssatzung wurden im Rahmen der 1. Änderung überprüft. Gegenüber der ursprünglichen Abgrenzung ergeben sich mehrere Änderungsbereiche.

Dabei wurde beispielsweise die seit 2005 (Stand Klarstellungssatzung) neu hinzu gekommene Bebauung miteinbezogen (Vgl. Bereich entlang der Motzener Straße), da die Stadt Zossen davon ausgeht, dass diese rechtmäßig errichtet wurden und ein Bebauungszusammenhang besteht. Andererseits wurde die bisherige Grenze teilweise näher am vorhandenen Gebäudebestand orientiert.

3 Inhalt der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

3.1 Vorbemerkungen

In den Ergänzungssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB können einzelne Festsetzungen (analog zu einem Bebauungsplan) nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Jedoch sind die Gemeinden nicht dazu ermächtigt, „... umfassende Regelungen zur Bebauung des Satzungsgebietes nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans zu treffen.“² § 9 Absatz 6 BauGB und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Somit besteht auch für Ergänzungssatzungen die Notwendigkeit, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, sollen vorrangig angestrebt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen in Anlehnung an den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

² Stüer/Beckmann BauR-HdB, 6. Aufl. 2025, RN. 3511-3514

Um diese Zielstellung zu erreichen, wurden für die beiden Bereiche der Ergänzungssatzung nachfolgende planungsrechtliche, gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

3.2 Abgrenzung der Ergänzungsbereiche

Die Ergänzungssatzung bezieht zwei Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungen des Innenbereichs sollen für zwei Teilbereiche festgesetzt werden. Sie sind im beiliegenden Lageplan jeweils mit einer roten Begrenzungslinie dargestellt.

Die nördliche Ergänzungsfläche umfasst Teile der Flurstücke 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen in einer Tiefe von ca. 24,0 m. Es wird eine Fläche von ca. 1.130 m² in den Innenbereich aufgenommen. Die bauliche Vorprägung geht hier von der südöstlich gelegenen, eingeschossigen Halle sowie von der gegenüberliegenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung aus.

Die südliche Ergänzungsfläche umfasst Teile der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen in einer Tiefe von 27,5 m mit einer Fläche von ca. 2.807 m². Der Ergänzungsbereich wird durch die umliegende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt.

3.3 Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

Nummerierung gemäß Planzeichnung 2.1 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO).

2.2 Bei der baulichen Nutzung der einbezogenen Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie zur Minderung der Eingriffe bzw. zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1 a BauGB):

- a) Entlang der südwestlichen Grenze der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist für jedes Flurstück eine 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2) zu pflanzen.
- b) Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist jeweils pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 als Heister zu pflanzen.
- c) Innerhalb der Flurstücke 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen sowie 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.
- d) Für die auf der Ergänzungsfläche des Flurstücks 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen, neue zu versiegelnde Fläche sind je ein m² Neuversiegelung zwei m² freiwachsende Hecke innerhalb des gesamten Flurstücks 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen mit standortheimischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

Folgende Hinweise werden auf der Satzung vermerkt:**3.1 Pflanzenlisten**Pflanzenliste 1 Bäume

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Sommer-Linde	(Tilia platophyllos)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wald-Kiefer	(Pinus sylvestris)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Winter-Linde	(Tilia cordata)

Obstbäume aller Arter

Pflanzenliste 2 Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Gern. Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weiß-Dorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weiß-Dorn	(Crataegus laevigata)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Feld-Rose	(Rosa arvensis)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

3.2 Baumschutzverordnung

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

3.3 Artenschutz

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Fledermäuse zu kontrollieren.

3.4 Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

3.5 Kampfmittelbescheinigung

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.

4 Eingriff in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Erhalt angrenzende Waldflächen

Die westlich an den südlichen Ergänzungsbereich angrenzenden Waldflächen, die als lokaler Klimaschutzwald im Geoportal des Landesbetriebs Forst ausgewiesen sind, ist durch die Ergänzungsfläche nicht betroffen. Die nördliche Ergänzungsfläche liegt nicht in unmittelbarer Nähe zu einer Waldfläche.

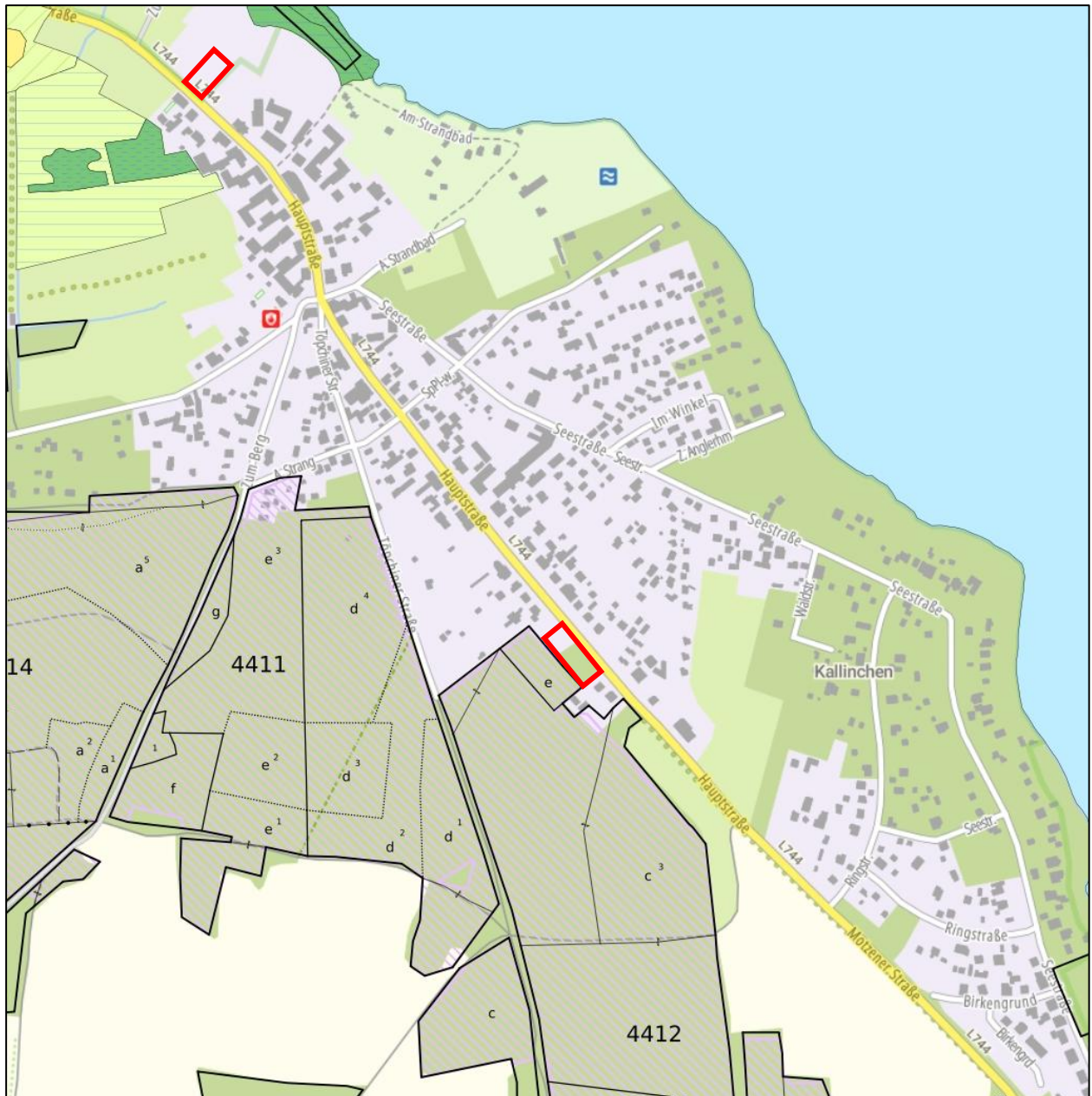


Abbildung 8: *Waldfunktionen – Klimaschutzwald mit Kennzeichnung der Ergänzungsbereiche,*
https://www.brandenburg-forst.de/geoportal/#layer=bg_bm.2.t.0.0*fgk.101.t.def.0*wfk_kls.6.t.def.0&zoom=12.497&lat=57854.02&lon=401670&tools=layer

4.2 Biotopkartierung

Die nördliche Ergänzungsfläche wird in der Biotopkartierung im Geoportal des Landes Brandenburg als Grünlandbrache frischer Standorte mit weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung) dargestellt.

Die südliche Ergänzungsfläche stellt eine Brachfläche dar. In der Biotopkartierung im Geoportal des Landes Brandenburg wird die Ergänzungsfläche als unversiegelte Parkplatzfläche dargestellt.

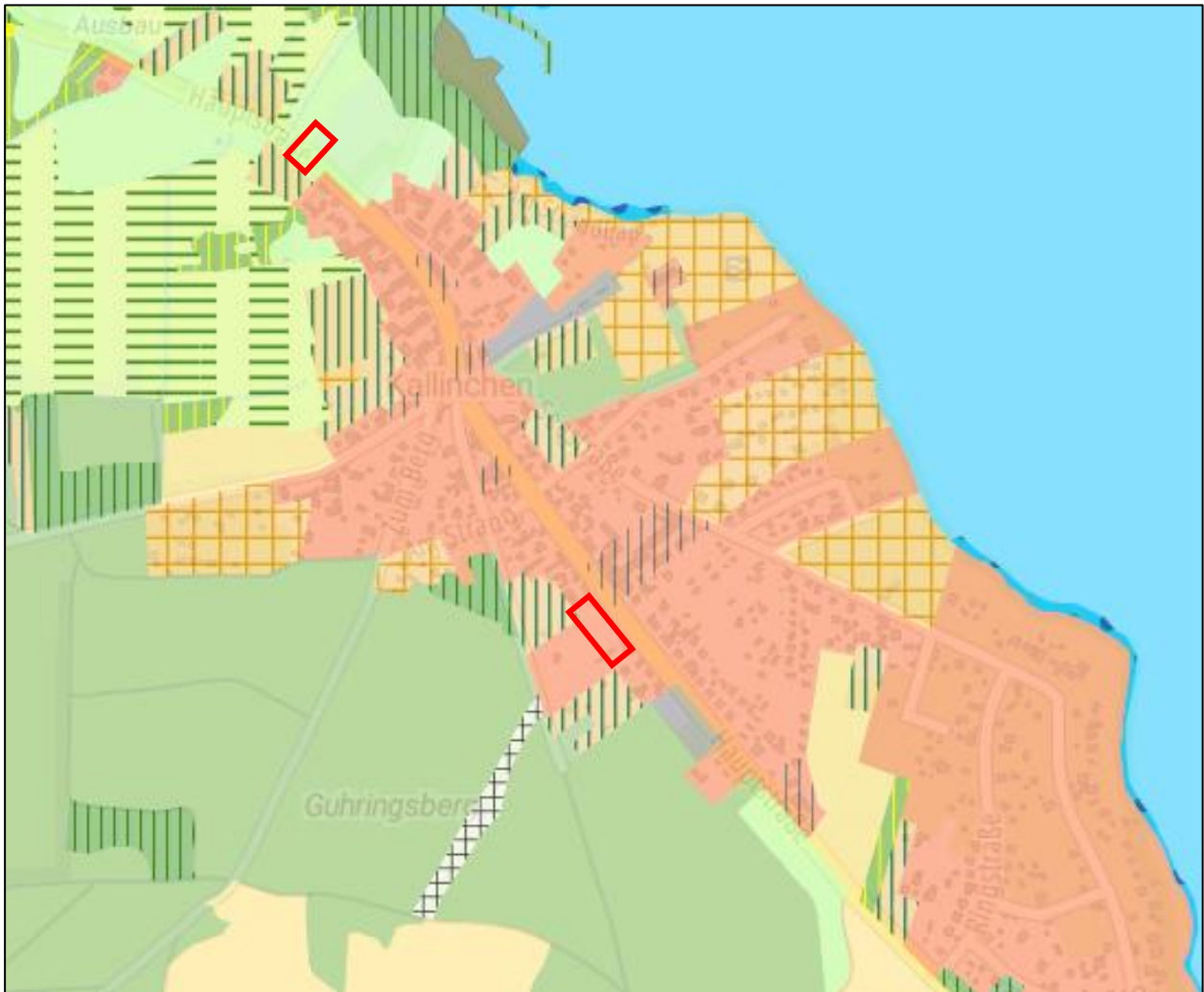


Abbildung 9: Auszug Biotopkartierung mit Kennzeichnung der Ergänzungsbereiche, <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/40>.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur- und Landschaft

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist ca. 3.400 m² groß. Durch die getroffene Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,2 wird der durch die Ergänzungssatzung vorbereitete Eingriff auf 680 m² reduziert.

Eine weitere Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden wird durch die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten erreicht.

Die Festsetzung zu Heckenpflanzungen (5 m breit, 3-reihig, freiwachsend) auf den jeweiligen Flurstücken kann ein Ausgleich von ca. 510 m² geschaffen werden.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung, dass je 250 m² ein Baum zu pflanzen ist, dazu bei, das Baugebiet zu durchgrünen und in das Landschaftsbild einzubinden.

Unter Beachtung der Festsetzungen und der Hinweise wird davon ausgegangen, dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt wurden.

5 Beteiligungsverfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2024 auf Antrag des Ortsbeirats Kallinchen und einer Fraktion beschlossen, die Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen aus dem Jahr 2005 zu ändern.

Die Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen trat im Mai 2005 in Kraft, ist jedoch in der gegenwärtigen Form nicht mehr aktuell und muss angepasst werden. Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen ist es, die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu festzulegen (Klarstellung nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand sowie neue bebaubare Flächen zu schaffen.

Beide Satzungen sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB miteinander verbunden werden.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 BauGB

Der von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen in ihrer Sitzung am 19.03.2025 gebilligte Entwurf der Ergänzungssatzung im OT Kallinchen wurde mit Planzeichnung und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zwischen dem 06.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 auf der Internetseite der Stadt Zossen sowie auf dem Landesportal (UVP Verbund – Umweltverträglichkeitsprüfungen der Länder) veröffentlicht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen im Rahmen einer öffentlichen Auslegung als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen im Konferenzraum, während folgender Zeiten: montags und dienstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, donnerstags 8.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr, freitags nach Vereinbarung sowie samstags 8.00 – 12.00 Uhr (1. und 3. Samstag im Monat) zur Verfügung gestellt.

Es gingen keine Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit ein. Das Planverfahren wird fortgesetzt.

5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB

Mit Schreiben vom 06.05.2025 wurden 20 Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Es gingen 17 Stellungnahmen ein.

Nachfolgend werden die wesentlichen Stellungnahmen samt Abwägung zusammenfassend wiedergegeben.

Landkreis Teltow-Fläming

Seitens des Landkreises Teltow-Fläming wird darauf hingewiesen, verweist darauf, dass für den Ergänzungsbereich eine bauliche Prägung vorauszusetzen ist.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei einer Verbindung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die höheren Verfahrensanforderungen der Ergänzungssatzung anzuwenden sind.

Die Teilflächen der Flurstücke 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen und 551, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen sind als Außenbereich einzustufen und die Einbeziehung in die

Klarstellungssatzung damit unzulässig. Es ergehen weitere Hinweise zur Abgrenzung der Klarstellungssatzung.

Es wird darauf verwiesen, dass die gewählten Festsetzungen bereits einem einfachen Bebauungsplan entsprechen.

Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde wird angemerkt, dass nur eine Ergänzungsfläche der Klarstellungssatzung zugeführt werden soll und keine Anpassung der Klarstellungssatzung erfolgt. Die vorliegende Planung sei deshalb geeignet Konflikte und bodenrechtliche Spannungen auszulösen. Ziel einer Satzungsanpassung sollte u.a. sein, eine gebietsbezogene städtebaulichen Ordnung anzustreben.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde wird mitgeteilt, dass bei Fest- und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen aus Sicht der Eingriffsregelung keine Bedenken bestehen. Bei der Realisierung eventueller Baumaßnahmen auf der Ergänzungsfläche können artenschutzrechtliche Konflikte auftreten, die zu Untersuchungs-erfordernissen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen können. Es wird auf vorhandene Alleebäume entlang der Hauptstraße hingewiesen.

Abwägung

Der Ergänzungsbereich ist durch die umliegende ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

Die Beteiligung wird wiederholt und auch die Klarstellungssatzung mit einbezogen.

Die Teilfläche der Flurstücke 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen wird als Ergänzungsfläche aufgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung auf dem Flurstück 551, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen rechtmäßig erbaut wurde. Die Abgrenzung wird am Hauptgebäude orientiert. Die weiteren Hinweise zur Abgrenzung der Klarstellungssatzung wurden geprüft und teilweise angepasst.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen werden gestrichen. Die Festsetzung zur zulässigen Grundflächenzahl wird beibehalten, da diese die Grundlage für die Bewertung des zu erwartenden Eingriffs darstellen.

Die Änderung der Klarstellungssatzung erfolgt, weil die bereits bestehende Klarstellungssatzung den inzwischen entstandenen Innenbereich (im Zusammenhang bebauten Bereich) nicht mehr sachgerecht abbildet. Es kann nicht nachvollzogen werden, weshalb Konflikte und bodenrechtliche Spannungen entstehen sollten. Die Klarstellungssatzung stellt den im Zusammenhang bebauten Bereich deklaratorisch fest. Ergänzungsflächen sind möglich, sofern diese durch die umgebende Bebauung geprägt sind. Der bisher festgesetzte Bereich der Ergänzungssatzung erfüllt diese Voraussetzungen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Fest- und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen aus Sicht der Eingriffsregelung keine Bedenken gegen die Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung Kallinchen bestehen. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass bei Umsetzung von konkreten Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können, die zu Untersuchungserfordernissen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen können. Die Hinweise zu Alleebäumen werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, bestehen Verpflichtungen zum Umgang mit Bodenfunden.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich der Ergänzungssatzung bisher keine Bodendenkmale bekannt sind. Die Verpflichtungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege

der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beim Fund von Bodendenkmalen werden als Hinweis in die Planzeichnung und Begründung der Ergänzungssatzung aufgenommen.

Landesbetrieb Forst Brandenburg

Innerhalb der neuen Satzungsgrenze sind aktuell keine Waldflächen gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg direkt betroffen.

An der dargestellten Westgrenze des Ergänzungsbereiches ist die Grenzverlaufstiefe mit ca. 33,40 m in der Planzeichnung angegeben. Gemäß der Abgrenzung der Waldeigenschaft in den digitalisierten Forstgrundkarten verläuft die Waldgrenze aber bei ca. 27,50 m Abstand von den östlichen Grundstücksgrenzen des Ergänzungsbereiches.

Abwägung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aktuell keine Waldflächen gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg direkt betroffen sind.

Die westliche Grenze der Ergänzungssatzung wird auf Grundlage der Forstgrundkarte überprüft und auf 27,5 m angepasst.

Landesbetrieb Straßenwesen

Die L744, die durch den Geltungsbereich verläuft, weist im Abschnitt 10, km ca. 1,2-3,0 eine Ortsdurchfahrt auf. Vorsorglich weist der LS darauf hin, dass außerhalb von Ortsdurchfahrten entsprechend der gültigen Regelwerke Abstandsflächen und Restriktionsbereiche zu beachten sind.

Abwägung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Der Hinweis zu den Abstandsflächen und Restriktionsbereichen außerhalb von Ortsdurchfahrten kann daher unberücksichtigt bleiben. In die Begründung werden Aussagen zur Ortsdurchfahrt aufgenommen.

Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

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.

Abwägung

Es wird ein Hinweis zur Erforderlichkeit einer Kampfmittelbescheinigung in die Ergänzungssatzung aufgenommen.

Dahme-Nuthe-Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

Es wird die Ergänzung der Begründung um Aussagen zur medialen Erschließung empfohlen.

Abwägung

Dem Hinweis wird gefolgt und Aussagen zur technischen Erschließung in die Begründung aufgenommen.

5.4 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a BauGB

Aufgrund von Einwendungen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anpassungen am Entwurf der Ergänzungssatzung sowie am Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungssatzung vorgenommen.

Weiterhin war die 1. Änderung der Klarstellungssatzung nicht Teil der förmlichen Beteiligung. Da beide Satzungen jedoch miteinander verbunden werden, richtet sich das Aufstellungsverfahren nach der Satzung mit den höchsten Verfahrensanforderungen, in diesem Falls also die Ergänzungssatzung.³

Dementsprechend musste eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB durchgeführt werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.5 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a BauGB

Aufgrund von Einwendungen aus der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anpassungen am Entwurf der Ergänzungssatzung sowie am Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungssatzung vorgenommen. Dementsprechend musste eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a BauGB durchgeführt werden.

Weiterhin war die 1. Änderung der Klarstellungssatzung nicht Teil der förmlichen Beteiligung. Da beide Satzungen jedoch miteinander verbunden werden, richtet sich das Aufstellungsverfahren

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker/Hellriegel, 157. EL November 2024, BauGB § 34 Rn. 115-119a