



Stadt Zossen
Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof
Bebauungsplan
„Siedlung Neuhof“

Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 04.11.2025

Ergänzt: 20.03.2026 (entsprechend Beschlussfassung SVV am 19.03.2026)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis	5
2	Bestand und Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum	6
2.2	Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung	9
2.3	Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete.....	11
2.3.1	<i>Trinkwasserschutz</i>	11
2.3.2	<i>Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und geschützte Biotope</i>	12
2.3.3	<i>Bau- und Bodendenkmale</i>	12
2.3.4	<i>Altlasten und Altlastenverdacht</i>	13
3	Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht	13
3.1	Landesplanung.....	13
3.2	Regionalplanung	16
3.2.1	<i>Regionalplan Havelland-Fläming</i>	16
3.2.2	<i>Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027</i>	17
3.2.3	<i>Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"</i>	18
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	18
3.4	Flächennutzungsplanung	20
3.5	Bestehendes Planungsrecht	22
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“	23
5	Planinhalt und Festsetzungen	24
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	24
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	25
5.3	Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung	26
5.4	Waldflächen	26
5.5	Versorgungsanlagen	28
5.6	Textliche Festsetzungen und Hinweise	29
5.7	Nachrichtliche Übernahme.....	37
5.7.1	<i>Trinkwasserschutzzone</i>	37
5.7.2	<i>Uferschutzzone</i>	38
5.7.3	<i>Denkmalschutz</i>	38
5.7.4	<i>Stellplatzsatzung</i>	38
6	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und Grünordnerisches Fachgutachten als gesonderte Teile der Begründung	39

7	Flächenverteilung	39
8	Beteiligungsverfahren	39
8.1	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans	39
8.2	Satzung über die Veränderungssperre	39
8.3	Beschluss über die frühe Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.....	39
8.4	Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit.....	40
8.5	Frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	40
8.6	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit.....	40
8.7	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	40
8.8	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2)	41
8.9	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (2)	41
8.10	Satzungsbeschluss	41
9	Maßnahmen zur Verwirklichung	41
9.1	Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb.....	41
9.2	Waldumwandlung.....	41
10	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	41
10.1	Auswirkungen auf bestehende Bebauung – Bestandsschutz.....	41
10.2	Verkehrliche Auswirkungen.....	43
10.3	Auswirkung auf Natur und Landschaft	44
10.4	Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt	44
11	Rechtsgrundlagen	44
12	Anlagen zur Begründung	45

1 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Neuhof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen, am Großen Wünsdorfer See.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Flächen reduziert, für die kein Planungserfordernis gesehen wird und umfasste eine Fläche von ca. 43,4 ha. Nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Geltungsbereich um die im Landschaftsschutzgebiet befindliche Verkehrsfläche Seepromenade reduziert und beträgt nunmehr ca. 43,1 ha.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof in Teilbereichen mit Wohnhäusern und für die überwiegenden Teilbereiche der Siedlung für Wochenendhausbebauung, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen.

Das bereits vorwiegend bebaute Plangebiet schließt westlich an den Siedlungsbereich von Neuhof durch den Wünsdorfer Weg und den Märkischen Weg an. Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur weist das Plangebiet Siedlungscharakter auf.

Die Parzellierung der Siedlung Neuhof stammt ursprünglich aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die bauliche Entwicklung fand vorwiegend nach dem zweiten Weltkrieg zu DDR-Zeiten für Erholungsfunktionen statt, als Ferienhäuser, Ferienlager von Betrieben, Wochenendhäuser und zum Teil Wohnhäuser.

Nach der Wiedervereinigung und der Abwicklung der Betriebe wurde die Erholungsnutzung teilweise aufgegeben und es fanden Eigentümerwechsel statt. Umnutzungen erfolgten mehr oder minder unstrukturiert. Es gab verschiedene Baugesuche für Wohngebäude, die genehmigt wurden. In den letzten Jahren wurden Baugesuche abgelehnt, da die planungsrechtlichen Grundlagen nicht gegeben waren. Eine unverträgliche Nachverdichtung mit Ferienhaus- und Wohnnutzungen in einem schützenswerten Naturraum wird befürchtet.

Bereiche wurden definiert, die zum Innenbereich zählen und nach § 34 BauGB bebaut werden konnten und weiterhin können und somit kein Planungserfordernis für diese Bereiche gesehen wird. Diese Innenbereiche befinden sich entlang der östlichen Abschnitte der Bergstraße und der Joachimstraße (vgl. *Abbildung 2*).

Bereits mit der Aufstellung des FNP hatte die Stadt versucht, die Neuordnung der Siedlung vorzubereiten durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für die Erholung ohne Differenzierung der Zweckbestimmung.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ für die Bereiche, die aus Sicht der Stadt Zossen in Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming nicht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bewertet werden. Der Bebauungsplan zielt darauf ab, dass sich keine weitere Entwicklung in Ufernähe zum See (zum Teil Lage im Landschaftsschutzgebiet) ereignet und somit ein Uferschutz erfolgt und dass geschützte und bisher unbebaute Waldflächen zum Teil erhalten werden. Der Bestandsschutz für vorhandene rechtmäßig errichtete Bebauung bleibt unberührt. Hierbei sind auch Baumaßnahmen möglich, die allerdings im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sein müssen.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele, die zum Ergebnis hatte, dass die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen eine

Reduzierung erfahren sollten und dass keine Ferienhausgebiete ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden sollte.

Diese Bewertung ergibt sich aus den folgenden Gründen:

- Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnbebauung und Ferienhaussnutzung,
- Vermeidung hohen Verkehrsaufkommens durch ständigen Wechsel der Nutzer bei Ferienhaussnutzung,
- begrenzte soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur,
- fehlende Versorgungseinrichtungen,
- umfassender Ausbau eines zentralen Abwasserkanalsystems ist nicht geplant,
- Straßen und Wege verfügen über eine begrenzte Kapazität und Belastungsfähigkeit, ein umfassender Straßenausbau ist nicht beabsichtigt,
- keine wesentliche bauliche Verdichtung aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV (III B) – Sicherung der Grundwasserneubildung,
- hohen Grünanteil und Waldflächen wahren.

Aufgrund der Reduzierung der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der beabsichtigten zulässigen Grundfläche sowie der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls wurde das Verfahren umgestellt und nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche) als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche hätten berührt werden können, wurden im Rahmen der formellen Beteiligung auch an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Die sonstigen Verfahrensvorschriften nach § 13a BauGB werden berücksichtigt bzw. sind gegeben.

Nach der erneuten öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit und vonseiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange der Entwurf nochmals geändert. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden hinsichtlich des überarbeiteten Entwurfs abermals am Verfahren beteiligt.

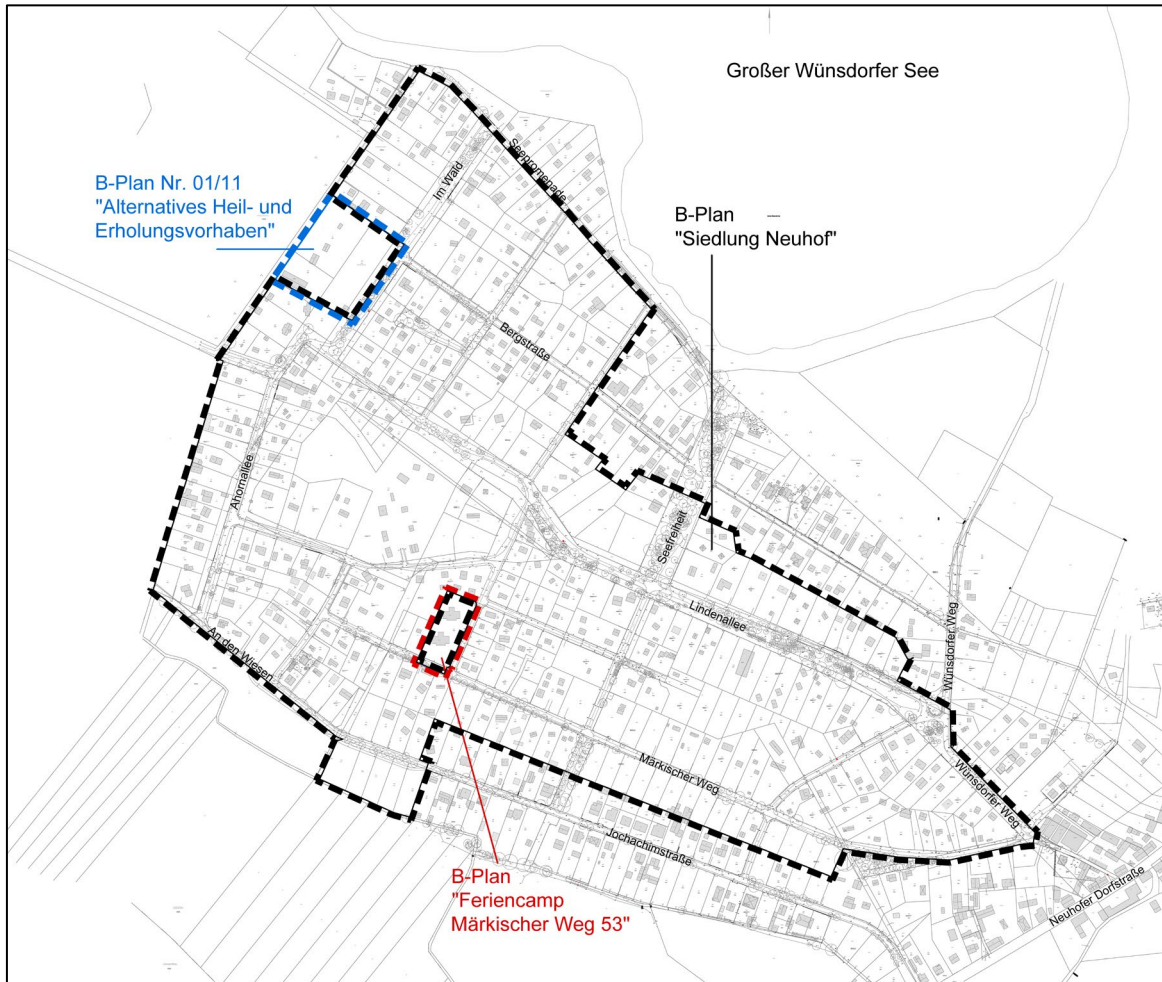
2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung und Größe des Plangebietes, Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im Nordwesten entlang der südlichen Grenze der als Verkehrsfläche gewidmeten Seepromenade bis zum Birkenweg. Nordöstlich verläuft die Grenze weiter an den südlichen Grenzen der Grundstücke, die sich südlich der Bergstraße befinden. Ab dem Kreuzungsbereich Heidestraße/Wünsdorfer Weg/Lindenallee, verläuft die Grenze des Geltungsbereichs nördlich der Grenze des Wünsdorfer Wegs. Östlich geht der Märkische Weg vom Wünsdorfer Weg ab und die Geltungsbereichsgrenze wird entlang der südlichen Grenze des Märkischen Wegs fortgesetzt. Vom Märkischen Weg Nr. 20 bis 64 verläuft die Geltungsbereichsgrenze an den südlichen Grenzen der südlich an den Märkischen Weg angrenzenden Grundstücke. Auf der Höhe der Verlängerung des Birkenwegs wird der Geltungsbereich entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der südlichen Grundstücke der Joachimstraße verlängert. Mit Beginn der Straße An den Wiesen verläuft die Geltungsbereichsgrenze an der südlichen Grenze der Straße. Die westliche Geltungsbereichsgrenze verläuft an den westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, die westlich der Ahornallee bzw. östlich vom außerhalb des Plangebietes gelegenen Teil des Sapherscher Wegs liegen. Vom Plangebiet ausgenommen sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben“ sowie des Bebauungsplans „Feriencamp Märkischer Weg 53“.

Die Flächen im Landschaftsschutzgebiet sowie die Flächen, die zum Innenbereich zählen sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Quelle: Vermessungsgrundlage (GEOBÜRO Michael Peter – ÖbVI, Stand: 22.05.2023) mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ sowie angrenzender Bebauungspläne.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Neuhof

Flur 4

Flurstücke:

- 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 49/1, 49/2, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 90, 92/2, 95, 97, 98, 99, 100, 101/2, 103/1, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 193, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 329, 330, 331, 332, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/1, 359/2, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 386, 387,

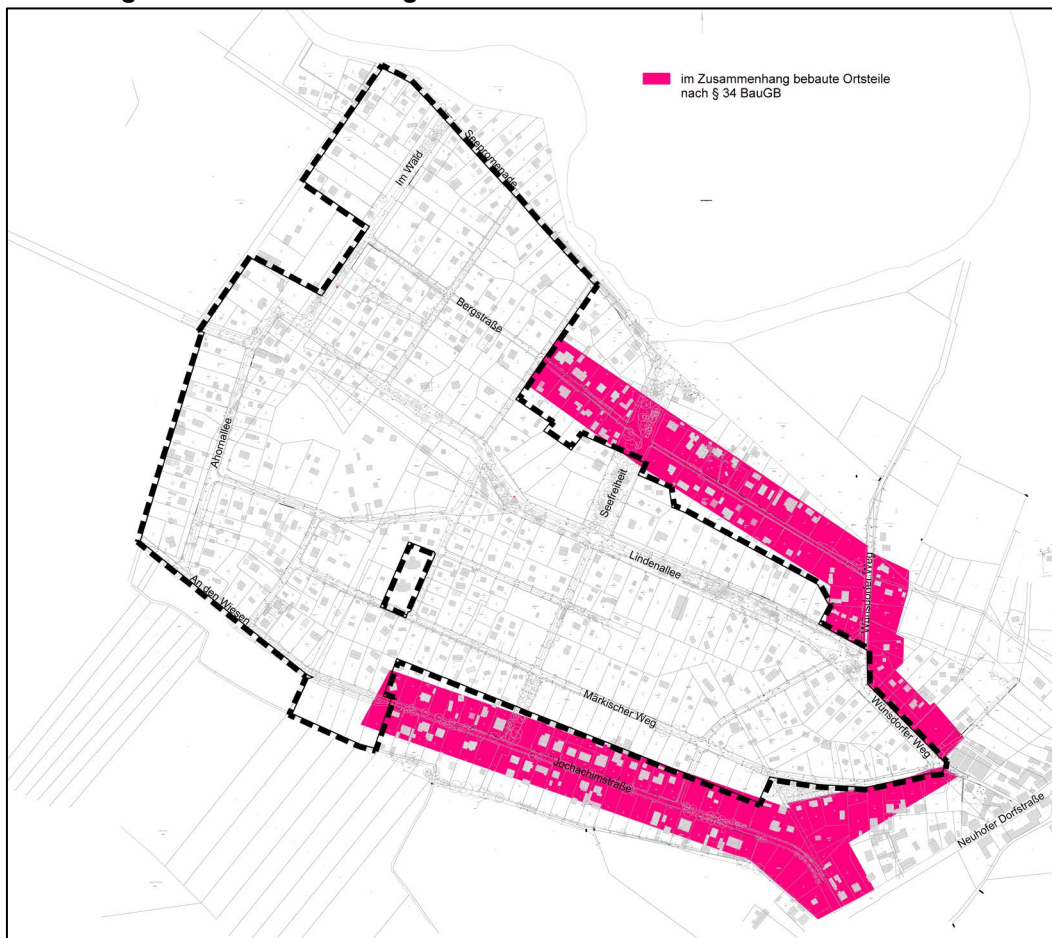
388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 404, 405, 409, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 432, 433, 434/2, 436, 437, 438, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 499, 500, 501, 502, 503, 531, 532, 533, 534, 535, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 628, 629, 630, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 649, 650, 652, 653, 654, 656, 657, 659, 660, 661, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 757, 758, 759, 760, 764, 765, 774, 775, 776, 777, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 809, 810, 813, 814.

Teilflächen der Flurstücke:

211, 249, 302, 303, 429, 498, 512, 524, 530, 627, 633.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming werden die in der folgenden Abbildung magentafarben dargestellten Bereiche nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebaute Ortsteile bewertet. Der nord- und südöstliche Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an diesen Bereichen.

Abbildung 2: Im Zusammenhang bebaute Ortsteile



Quelle: Vermessungsgrundlage (GEOBÜRO Michael Peter – ÖbVI, Stand: 22.05.2023) mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ sowie eigene Darstellung.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Siedlung Neuhoof“ befinden sich vornehmlich in Privateigentum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Flächen der Stadt Zossen.

2.2 Derzeitige bauliche und sonstige Nutzungen, Erschließung

Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur sowie seinen hohen Bestand an Waldbäumen weist das Plangebiet einen Waldsiedlungscharakter auf. In großen Teilen des Plangebietes befinden sich vornehmlich Grundstücke mit Bungalows, welche überwiegend bereits zu Zeiten der ehemaligen DDR errichtet wurden. Auch wenn vereinzelt Wohngebäude vorhanden sind, ist größtenteils eine Erholungsnutzung gegeben. Einzelne Quartiere sind vorwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einzelhäusern geprägt, teilweise befinden sich aber auch darin Gebäude, die der Erholung dienen.

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über den Wünsdorfer Weg bzw. die Lindenallee und den Märkischen Weg. Der Wünsdorfer Weg ist an die Neuhofer Dorfstraße angeschlossen, die wiederum über eine Anbindung zur B96 verfügt, die Richtung Norden ins Zentrum der Stadt Zossen führt. Von dort führt die B96 Richtung Norden über Rangsdorf und Blankenfelde-Mahlow sowie über den Anschluss an die A10 nach Berlin Lichtenrade. In Richtung Süden führt die B96 nach Baruth/Mark. Vom Stadtzentrum Zossen ausgehend verläuft die B246 Richtung Westen über den Anschluss zur B101 nach Trebbin und Richtung Nordosten nach Mittenwalde und weiter zur A13. Im Süden wird das Plangebiet über die Joachimstraße, mit ihren Anschlüssen an die Heidestraße und die Seefreiheit erschlossen. Im Westen erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Sapherscher Weg und die Straße An den Wiesen sowie im Norden über die Seepromenade, die Bergstraße und den Birkenweg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind folgende Straßen und Wege zur verkehrlichen Erschließung der Baugebiete gelegen: Ahornallee, An den Kiefern, An den Wiesen, Bergstraße, Birkenweg, Ebereschenweg, Heidestraße, Im Wald, Joachimstraße, Lindenallee, Märkischer Weg, Parkweg, Sapherscher Weg, Seefreiheit und Wünsdorfer Weg.

Ausgehend von der östlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des Wünsdorfer Weges, befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m die Bahnstation *Neuhoof (b Zossen)*, mit Zugverbindungen in Richtung *Berlin Südkreuz* und *Elsterwerda*. Des Weiteren führen mehrere Buslinien von Zossen in die umliegenden Städte und Gemeinden. Drei dieser Buslinien fahren die Haltestelle *Neuhoof (Zossen) Bhf* an. Weiterhin besteht die Bushaltestelle „Neuhofer Dorfstraße“, diese wird derzeit nur von einem Schulbus angefahren und ist somit nicht ganztägig oder am Wochenende nutzbar. Der Flughafen Berlin Brandenburg (BER) ist mit Regionalexpressverbindungen von der Bahnstation *Neuhoof (b Zossen)* in ca. einer Stunde erreichbar.

Die Verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über vorhandene öffentliche, meist Sandwege, die aufgrund der geringen Belastung als ausreichend befestigt angesehen werden. Auch wenn eine Versiegelung der Wege oder ein umfassender Straßenausbau derzeit nicht vorgesehen sind, sollen perspektivisch befestigte Fahrbahnen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und beschränkter Breite gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Stadttechnische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser

Der Gemeindeteil Neuhof des Ortsteils Wünsdorf in der Stadt Zossen ist größtenteils über die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des Zweckverbands Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) erschlossen. Die Betreibergesellschaft ist die Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH (DNWAB). Die Trinkwasserversorgungsleitungen im Bestand verlaufen größtenteils innerhalb vorhandener Verkehrsflächen, darunter auch unbefestigte Wege, und bilden ein verzweigtes Netz innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Leitung, die das Plangebiet von West nach Ost durchquert, gilt als Transportleitung. Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind über Trinkwasser-Hausanschlüsse an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen. Die Beseitigung von Schmutzwasser im Plangebiet erfolgt derzeit durch Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser, einschließlich nicht separierter Fäkalschlämme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage/Sammelgrube). Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept des KMS ist derzeit keine Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplant und durch die Gemeinde auch nicht angestrebt. Um die geplanten Nutzungen zu ermöglichen, müssen die Eigentümer dezentrale schmutzwassertechnische Einzellösungen schaffen. Für das Errichten von Kleinkläranlagen ist eine Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. Eine Erlaubnis für die Trinkwasserschutzzone IV kann erteilt werden, wenn im Vorfeld eine Befreiung vom Verbot des Kreistagsbeschlusses zur Versickerung von Abwasser beantragt und erteilt wurde.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017, auf dem Grundstück zu versickern, auf dem es anfällt.

Im Vorfeld der konkreten Bauvorhaben muss untersucht werden, ob die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück gegeben ist. Aufgrund der festgesetzten Grundstücksgrößen, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung z. B. über Mulden, Sickerschächte etc. möglich ist. Die Sammlung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung oder Grauwassernutzung sind möglich.

Die Versickerungsanlagen für die öffentliche Erschließung sind in den jeweiligen Straßenflächen zu errichten und im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Löschwasser

Grundsätzlich haben Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereitzustellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche

Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes/der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.

Derzeit erfolgt die Löschwasserbereitstellung über mehrere Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen) im Plangebiet. Im Rahmen von konkreten Bauvorhaben ist die gesicherte Löschwasserbereitstellung nachzuweisen und ggf. zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen. Eine Löschwasser-Sollplanung wird künftig erforderlich sein.

Gemäß der Stellungnahme des Ordnungsamtes des Landkreises Teltow-Fläming vom 16.12.2024 sind unter der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit für das Plangebiet 96 m³/h Löschwasser über zwei Stunden vorzusehen.

Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch Leitungen der Unternehmen e.dis AG und EWE Netz GmbH gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich 20 kV Mittelspannungsleitungen, 110 PE 1994 und 1997 Gasleitungen sowie Leitungen der Telekom. Die Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Ölleitungen befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.3 Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete

2.3.1 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht.

Abbildung 3: Trinkwasserschutzzone IV



Quelle: Geoportal Teltow-Fläming – Wasser .

Gemäß § 106 WHG i. V. m. § 15 (4) BbgWG gelten die alten Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen, wie auch die in diesem Zusammenhang zutreffende TGL. Die Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) waren von 1955 bis 1990 in der DDR die Entsprechung zu den westdeutschen DIN-Normen. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt, abgesehen von einer Teilgebietsfläche im Norden, das Plangebiet innerhalb der TWSZ III B dar. Von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ausgehend beginnt in etwa 200 m südlich demgemäß die TWSZ III A.

2.3.2 Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und geschützte Biotope

Das Plangebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ teilweise angrenzend und teilweise im weiteren Umgriff umgeben. Im Norden grenzt das LSG an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an, im Süden und Westen teilweise.

2.3.3 Bau- und Bodendenkmale

Im Süden des Plangebietes liegt eine kleinere Teilfläche des Bodendenkmals 130737 (Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Völkerwanderungszeit) im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs gelegen, befindet sich das Bodendenkmal 131144 (Siedlung Ur- und Frühgeschichte) sowie östlich außerhalb des Geltungsbereichs das Bodendenkmal 130181 (Dorfkern Neuzeit).

Gemäß Mitteilung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, bedürfen alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von 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. im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

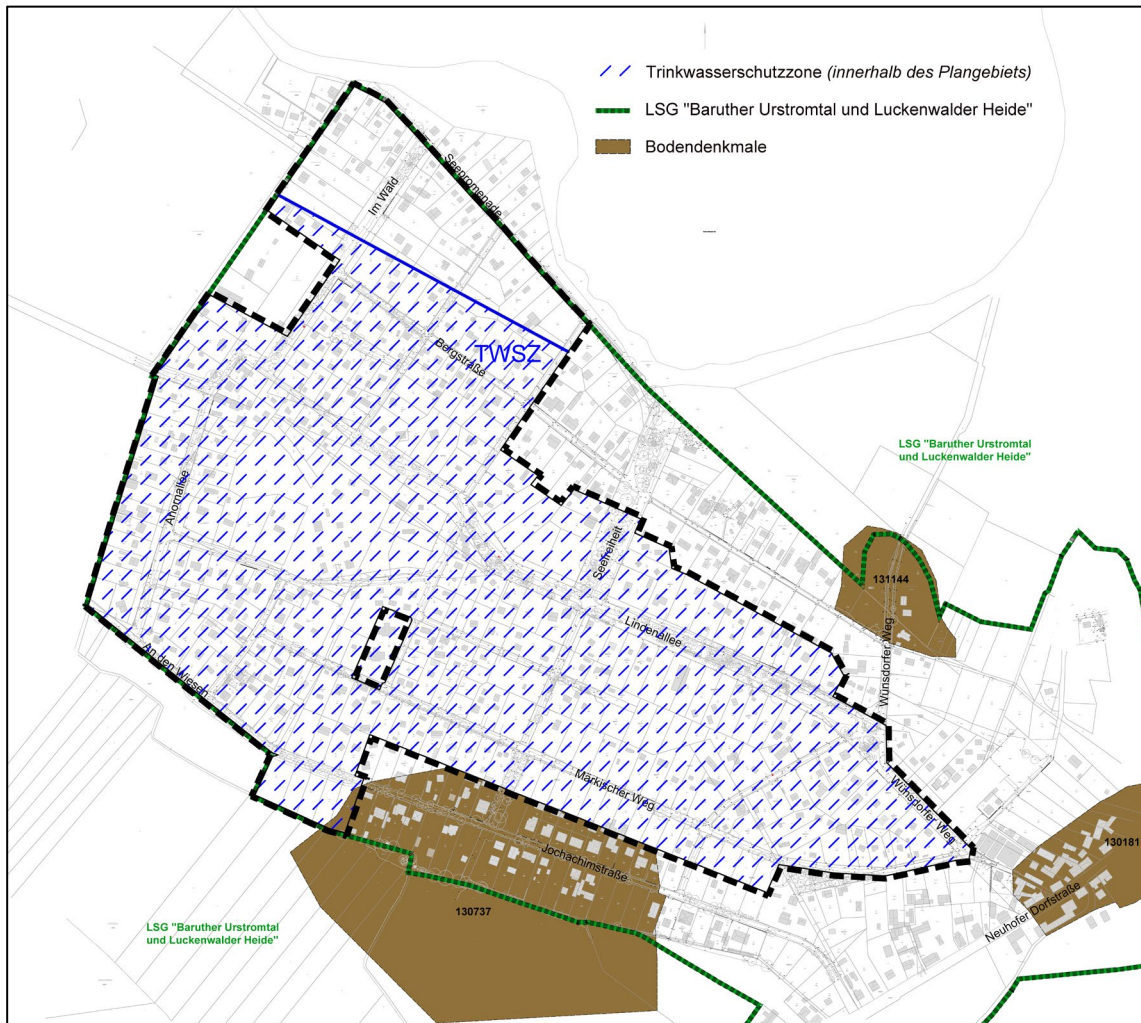
Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel 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 Bodendenkmalbereiche geplant werden.

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).

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

Abbildung 4: Schutzgebiete und Bodendenkmale



Quelle: Vermessungsgrundlage (GEOBÜRO Michael Peter – ÖbVI, Stand: 22.05.2023), Schutzgebietsverordnung sowie GIS-Portal des Landkreises Teltow-Fläming.

2.3.4 Altlasten und Altlastenverdacht

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

3 Übergeordnete Planungen und bestehendes Planungsrecht

3.1 Landesplanung

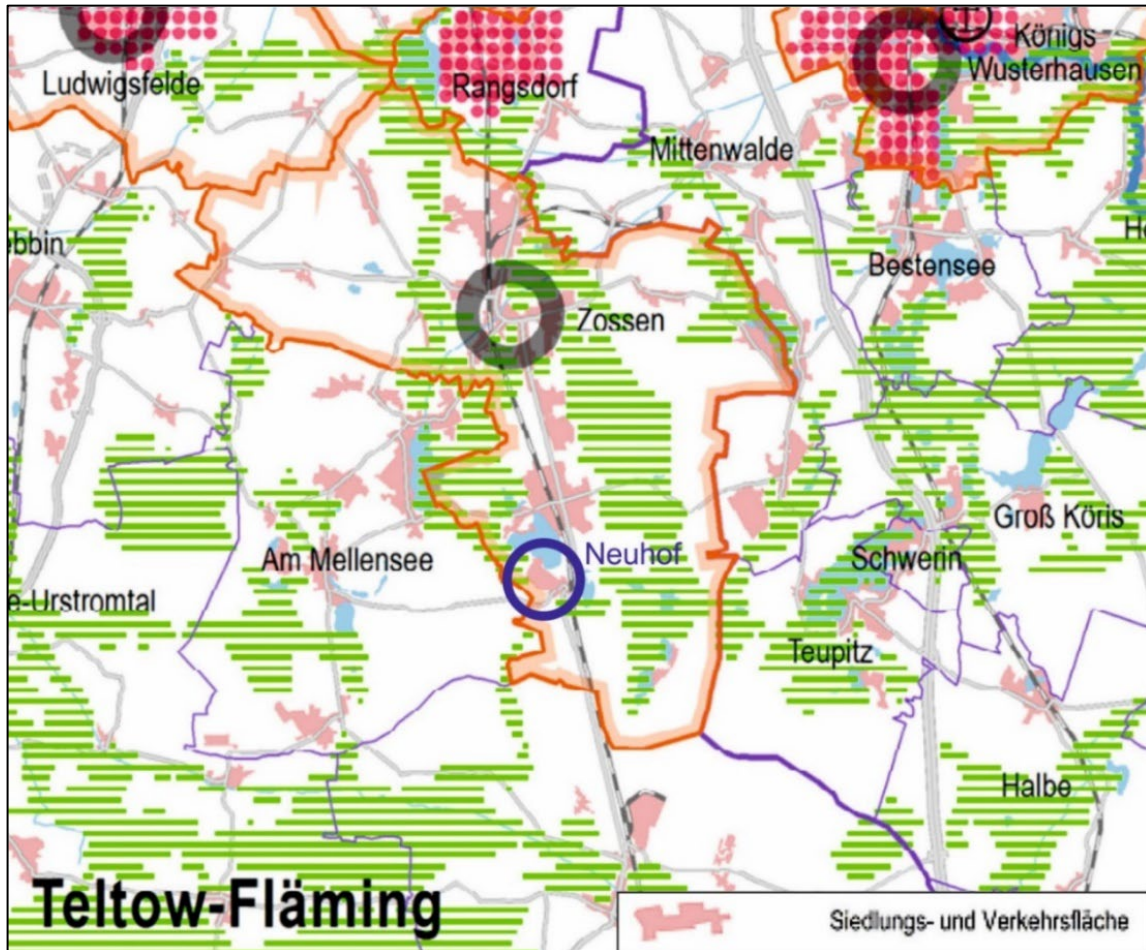
Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bei der Raumordnungsbehörde angefragt, ob der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Zossen ist gemäß der Hauptkarte des LEP HR als Mittelzentrum (Ziel 3.6) mit großräumiger und überregionaler Straßen- und Schienenverbindung (Z 7.2) gekennzeichnet. Die Stadt Zossen ist dem Weiteren Metropolitanraum (WMR) zugeordnet (Z 1.1). Das Plangebiet ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche auf der dem LEP HR zugrundeliegenden topografischen Karte dargestellt.

Abbildung 5: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)



Quelle: Gemeinsame Landesplanung, LEP HR – Hauptkarte mit Markierung des Gemeindeteils Neuhof.

Für den Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung
(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- Ziel Z 5.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen
(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Dadurch soll eine Zersiedelung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden.
- Ziel Z 5.3: Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Dies ist vor allem dann sinnvoll, wenn die Umwandlung bestehender Wochenend-/ Ferienhausgebiete geeigneter ist als die Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen.

- Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe
In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolitanraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.
- Grundsatz G 6.1: Freiraumentwicklung
(1) Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
- Ziel Z 6.2: Freiraumverbund
(1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- Grundsatz G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien
(1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden sowie eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

- Dem Grundsatz G 5.1, die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren, steht die Planung nicht entgegen, da das Plangebiet Siedlungscharakter mit Infrastruktur aufweist.
- Dem Ziel Z 5.2, neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen, entspricht die Planung, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ unmittelbar an die Siedlungsflächen Neuhofs entlang der östlich gelegenen Neuhofer Straße anschließt.
- Gemäß dem Ziel Z 5.3, ist die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Die aktuelle Nutzung innerhalb des Plangebietes, welches unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet des Gemeindeteils Neuhof angeschlossen ist, besteht teilweise in einer Wochenend- bzw. Ferienhaussnutzung.
- Dem Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe, entspricht die Planung, da die Stadt Zossen als Mittelzentrum im Weiteren Metropolitanraum vom Berliner Verteilerbahnhof Südkreuz über die Schiene fahrplanmäßig in 36 Fahrminuten

erreichbar ist. Zudem befindet sich mit einer Entfernung von ca. 500 m, ausgehend von der östlichen Geltungsbereichsgrenze am Wünsdorfer Weg, die Bahnstation Neuhof (b Zossen) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Fahrzeit von der Bahnstation Neuhof (b Zossen) zum Bahnhof Berlin Südkreuz beträgt ca. 49 Minuten.

- Der Freiraumerhalt (*G 6.1 und Z 6.2*) wird von der Planung nicht berührt, da sich das Plangebiet außerhalb des im LEP HR festgelegten Freiraumverbundes befindet.
- Dem *Grundsatz G 8.1: Klimaschutz, Erneuerbare Energien* wird insofern entsprochen, dass bereits vorhandene Straßen genutzt werden können. Es sind keine zusätzlichen Straßenflächen erforderlich. Die nahegelegenen Einrichtungen des ÖPNV, insbesondere der Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs können genutzt werden. Gesonderte Festsetzungen zum Einsatz von erneuerbaren Energien werden nicht für erforderlich erachtet, da mit Einführung der Gebäudeenergiegesetz-Novelle (GEG) zum 01.01.2024 die Verpflichtung besteht, dass Heizungsanlagen für Neubauten und mit Einschränkungen auch im Altbau mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden müssen. Der zwingenden Festsetzung zur Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen steht hinsichtlich einer wirtschaftlichen Nutzung in gewisser Weise die Verschattung durch den Erhalt von Wald und Waldbäumen entgegen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg hat mit Schreiben vom 18.04.2023 mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Eine endgültige Beurteilung der Planung sei jedoch erst nach Konkretisierung der textlichen Festsetzungen möglich. Mit Schreiben vom 07.01.2025 zum geänderten Entwurf Stand: 01.10.2024 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg mit, dass **der angezeigten Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen**.

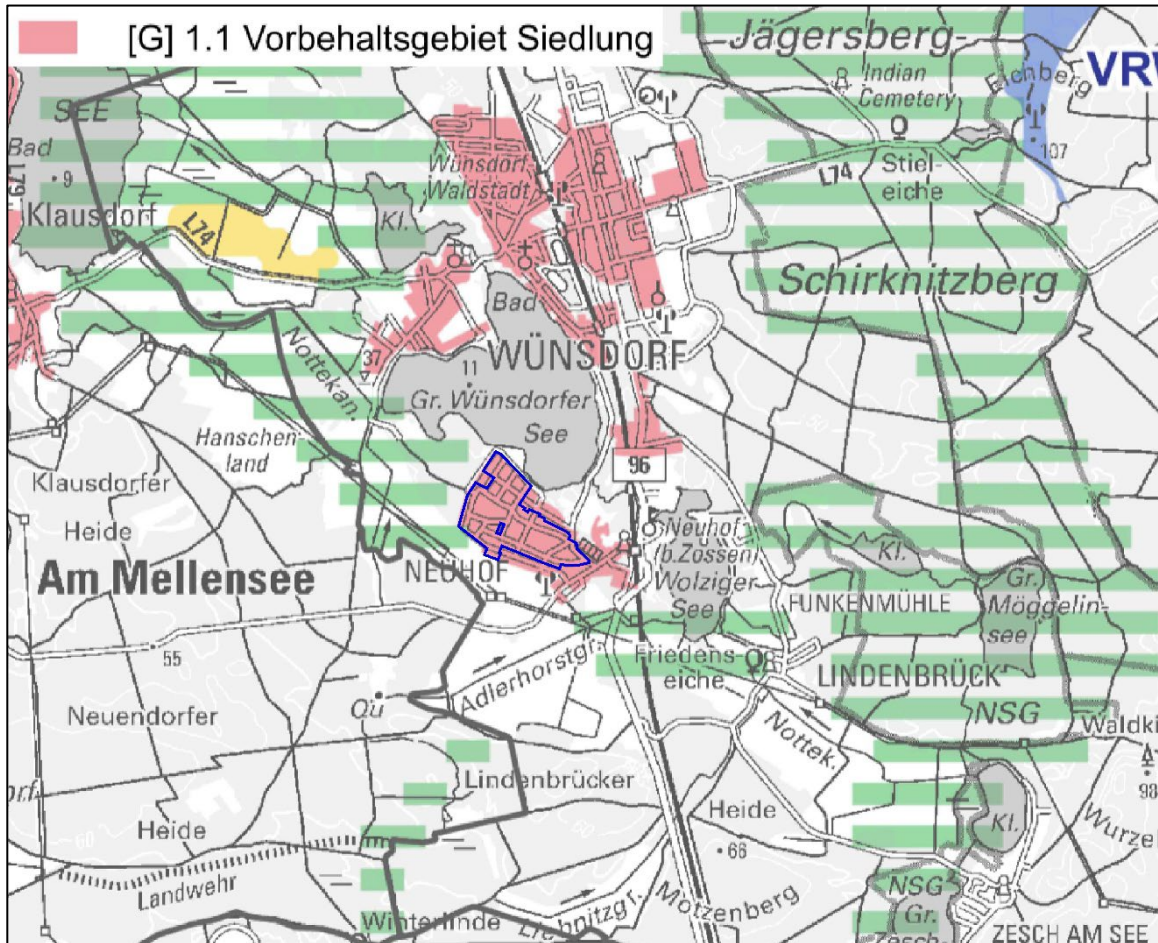
3.2 Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), 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.

3.2.1 Regionalplan Havelland-Fläming

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Abbildung 6: Entwurf des Regionalplans 3.0¹



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, verfahrensgegenständliche Unterlagen zum RegPl HF 3.0 mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ (blaue Umgrenzung).

In der Festlegungskarte zum Regionalplan Havelland-Fläming der verfahrensgegenständlichen Unterlagen ist für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (G 1.1) festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 31.03.2023 mitgeteilt, dass der **Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ mit den Belangen der Regionalplanung übereinstimmt**. Mit Schreiben vom 19.12.2024 zum geänderten Entwurf Stand: 01.10.2024 wurde diese Aussage von der Regionalen Planungsgemeinschaft bestätigt.

3.2.2 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 wurde mit

¹ Stand: 26.06.2025

Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt 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. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ ist von den Planungen nicht betroffen und wird nicht eingeschränkt.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 26.06.2025 beschlossen, ein Änderungsverfahren zum Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming durchzuführen. Das Änderungsverfahren soll mit der Absicht durchgeführt werden, zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Gesetzes zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz – WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können.

Der Beschluss der Regionalversammlung wurde gemäß § 9 Absatz 1 Satz 1 des Raumordnungsgesetzes (ROG) im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 31 am 30.07.2025 öffentlich bekannt gemacht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Siedlung Neuhof von der Änderung nicht betroffen ist.

3.2.3 Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. 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 Zossen als Mittelzentrum nachrichtlich aus landesplanerischen Festlegungen übernommen worden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Der Entwurf vom 30.05.2023 zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK)² 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.

² <https://www.zossen.de/insek/>

Im Jahr 2045 ist Zossen:

- eine traditions- und selbstbewusste Stadt, die ihre Qualitäten kennt und ihre Zukunft vorausschauend gestaltet,
- eine nachhaltige Stadt, die im Einklang mit ihren natürlichen Ressourcen eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung betreibt,
- eine lebenswerte Stadt, die aus ihrer günstigen Lage zwischen Metropol- und Landschaftsraum in allen Ortsteilen attraktive Lebensbedingungen schafft,
- eine Stadt mit zwei starken Zentren, deren Infrastrukturen und Angebote gut und schnell erreichbar sind,
- eine produktive Stadt und ein attraktiver Wirtschaftsstandort für Unternehmen aus der Region und der Welt mit lokal angesiedelten Arbeitsplätzen,
- eine vernetzte Stadt, mit Mobilitäts-Hubs an den Bahnhöfen und vielfältigen emissionsarmen Mobilitätsformen,
- eine resiliente Stadt, die mit robusten Infrastrukturen die Weichen für eine nachhaltige Energieversorgung gestellt hat,
- ein beliebtes Ausflugsziel das bekannt für seine vielfältigen touristischen Attraktionen ist,
- eine offene Stadt, in der viele unterschiedliche Menschen ihr Lebensumfeld aktiv mitgestalten können,
- eine stabile Stadt, die wichtige Aufgaben und Projekte initiiert und in der Verwaltung über ausreichend Ressourcen verfügt, um professionell und vorausschauend planen und steuern zu können.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden vier Handlungsfelder aufgestellt, die durch entsprechende Maßnahmen die Umsetzung koordinieren.

Handlungsfeld 1: Zossens Entwicklung vorausschauend steuern (Stadt- und Landschaftsräumliche Struktur, Zentren und Siedlungsentwicklung)

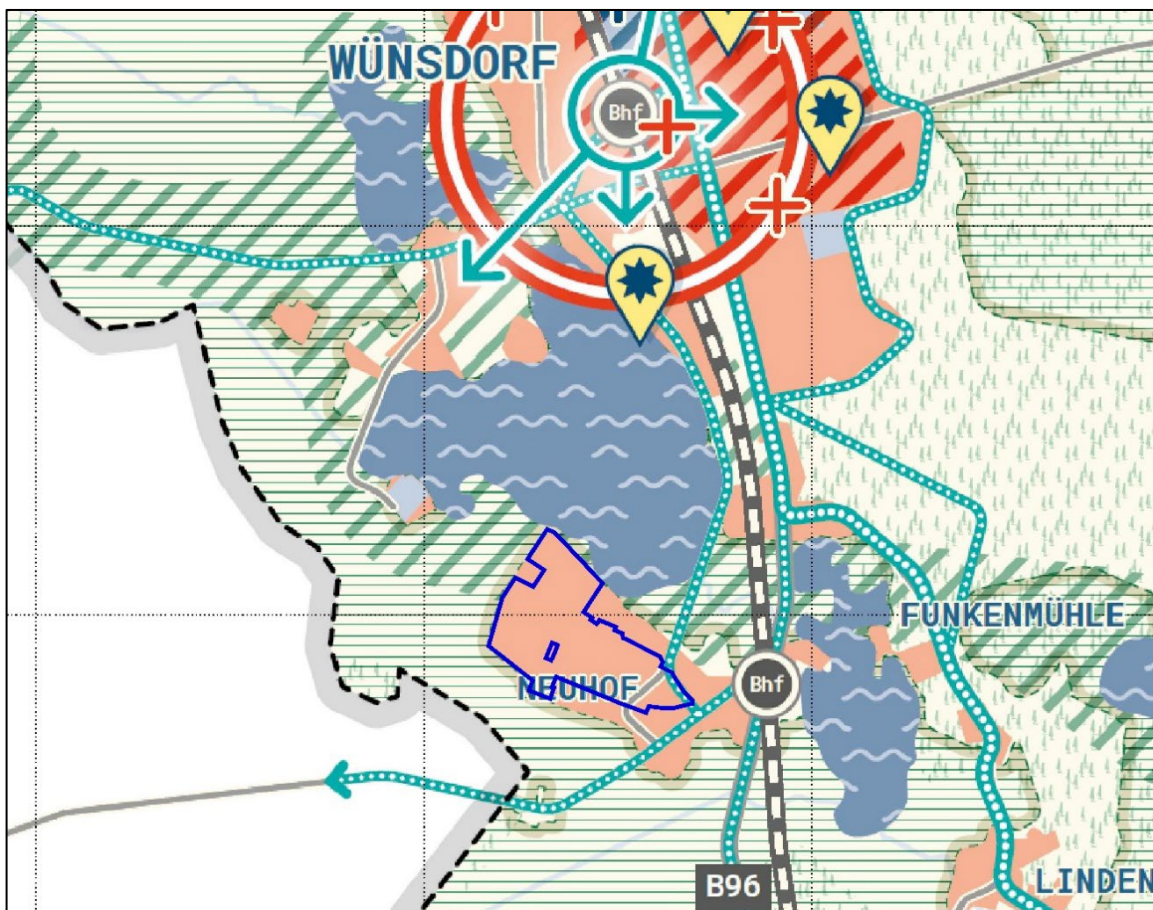
Handlungsfeld 2: Zusammenleben in Zossen stärken (Bildung und Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeit und Zivilgesellschaft)

Handlungsfeld 3: Zossen profilieren (Alleinstellung, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung)

Handlungsfeld 4: Nachhaltig unterwegs in Zossen (Mobilität, Klima, Energie und Digitalisierung)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ ist insbesondere das Handlungsfeld 1 relevant. Der Bebauungsplan fördert eine vorausschauende Entwicklung Zossens. Aufgrund der räumlichen Lage, der landschaftlichen Situation und in gewisser Entfernung der Lage zum Zentrum des Ortsteils Wünsdorf soll mit dem Bebauungsplan die Wohnungsentwicklung in der Siedlung Neuhof gesteuert und moderat erfolgen sowie die Erholungsnutzung für Wochenendhäuser gesichert werden. Damit soll auch der begrenzt verfügbaren Infrastruktur Rechnung getragen werden.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen



Quelle: Stadt Zossen, Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ (blaue Umgrenzung).

3.4 Flächennutzungsplanung

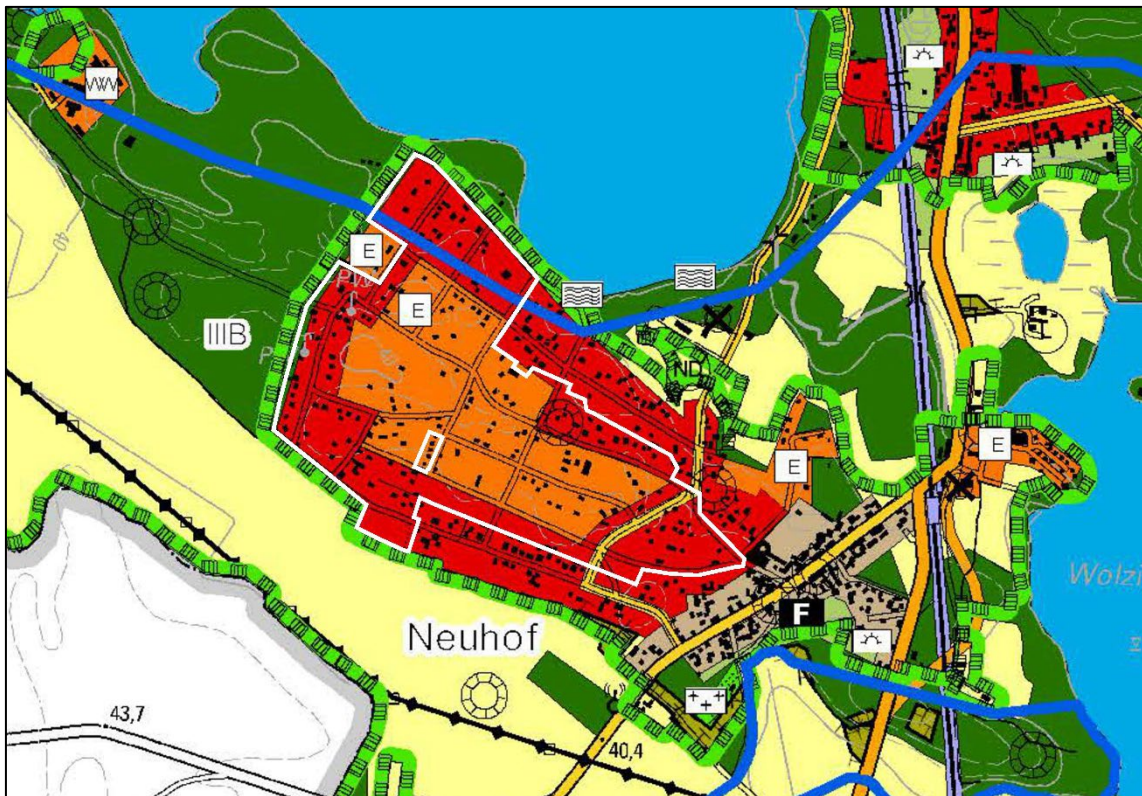
Der wirksame Flächennutzungsplan³ (FNP) der Stadt Zossen stellt für das Plangebiet im mittleren Bereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ und in den Randbereichen zumeist Wohnbauflächen dar. Die Heidestraße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße wiedergegeben. Im Bereich Seefreiheit/Lindenallee innerhalb des Plangebietes sowie Wünsdorfer Weg/Lindenallee am Rand außerhalb des Geltungsbereiches ist jeweils ein Bodendenkmal symbolhaft eingetragen. Im Norden des Plangebietes ist die Trinkwasserschutzzone IIIB abgegrenzt.

Im Umgriff des Plangebietes sind nördlich und nordwestlich Wald- und Wasserflächen, südlich Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft wiedergegeben. Nordöstlich befinden sich Wohnbauflächen und Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Erholung“, vereinzelte Waldflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Hier sind zudem zwei Badeplätze markiert. Südöstlich des Plangebietes verläuft als Hauptverkehrsstraße die Neuhofer Dorfstraße, mit beidseitig angrenzenden gemischten Bauflächen.

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen von einem LSG umgeben. Des Weiteren ist nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ein Naturdenkmal dargestellt.

³ 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, wirksam seit 05.12.2023.

Abbildung 8: Flächennutzungsplan



Quelle: 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ (weiße Umgrenzung).

Die Stadt Zossen hat in der Begründung zur 3. Änderung des FNP⁴ die Leitbilder aufgeführt, die die vorgesehene Entwicklung allgemein und grob definieren. Grundsätzlich soll sie sich am Bestand orientieren, dessen Qualitäten weiterentwickeln sowie bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern oder beseitigen. Für das Plangebiet sind insbesondere die folgenden Leitbilder relevant:

- Die Stadt Zossen hat eine vergleichsweise hohe Lagegunst. Die Stadt ist insbesondere von Berlin aus gut erreichbar und liegt eingebettet in einem vielfältig strukturierten ländlichen und naturnahen Landschaftsraum. Die sich aus den harten und weichen Standortfaktoren ergebenden Potentiale gilt es im Wettbewerb mit anderen Städten und Gemeinden herauszuarbeiten, zu nutzen und weiterzuentwickeln.
- Die Stadt Zossen plant eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zur Stärkung seiner Funktion als Mittelzentrum.
- Zossen ist eine attraktive Stadt mit eigenem unverwechselbarem Profil. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Freizeit/Erholung und Kultur in vielfältig gestalteten und genutzten Räumen ergeben das unverwechselbare Gefüge der Gesamtstadt. Die Stadtentwicklung soll die Identität und die Attraktivität von Zossen stärken.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Priorität auf die Kernstadt bzw. die Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt: Eine Nachfrage nach Flächen für das Wohnen und die wirtschaftliche Entwicklung wird es auch weiterhin geben. Dafür ist ein

⁴ 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, 2.2 Leitbilder des bestehenden FNP, S. 8 f.

angemessenes Flächenangebot bereitzustellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das attraktive Erscheinungsbild der Stadt nicht beeinträchtigen, umweltverträglich sein und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität hat daher die Nutzung von Wachstumsreserven auf vorhandenen städtebaulich integrierten Siedlungsflächen.

- Sowohl die Teile der Siedlungsachse Dabendorf – Zossen – Wünsdorf/Waldstadt als auch die Dörfer sind wesentliche Bestandteile der Stadt. Die verschiedenen Teilräume sind unabdingbar für den strukturellen und funktionalen Zusammenhalt der Stadt und die Identifikation der Bürger. Die vorhandenen städtebaulichen Eigenarten der einzelnen Teilräume sollen daher erhalten und gefördert werden. Dazu gehört insbesondere die Sicherung der gewachsenen Strukturen in den historischen Ortskernen. Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.
- Als Mittelzentrum hat Zossen die Aufgabe für seinen Mittelbereich (bestehend aus den Gemeinden Zossen, Rangsdorf, Baruth/Mark, Am Mellensee) die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung zu konzentrieren. Dazu gehören insbesondere: Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen. Dazu sollen die vorhandenen Angebote dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert und wenn nötig in den defizitären Bereichen qualifiziert werden.
- Zu einer nachhaltigen Entwicklung der Stadt Zossen gehört auch, den Aspekten des Umweltschutzes Rechnung zu tragen. Eine intakte Umwelt ist die Grundlage nicht nur für das menschliche Leben. Außerdem ist sie ein immer wichtig werdender weicher Standortfaktor. Die Stadt Zossen will ihre naturräumlichen Potenziale bewahren und entwickeln. Dazu zählt u.a. der Erhalt von Kaltluftschneisen, von Lebensräumen für geschützte Arten und (Nah-) Erholungsgebieten, aber auch die Förderung regenerativer Energien (insbesondere durch Solaranlagen) durch die Darstellung von entsprechenden Sondergebieten.
- Mit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des nahe gelegenen Flughafens Berlin-Brandenburg (BER) an der südlichen Stadtgrenze Berlins wird Zossen als Unternehmensstandort und Wohnort in der Hauptstadtregion eine noch wichtigere Rolle spielen. Die erwarteten Entwicklungsimpulse sollen aufgenommen werden und finden ihre Entsprechung insbesondere in der Vorhaltung neuer Wohnbau- und gewerblicher Bauflächen.

Aufgrund der geplanten Änderungen der Baugebiets- und Waldfestsetzungen im Bebauungsplan ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung erfolgen.

3.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt kein Bebauungsplan vor. Die Bewertung der Bauanträge könnte nur nach § 34 bzw. § 35 BauGB durchgeführt werden. Dabei besteht das Problem, dass die Beurteilung, ob sich ein Vorhaben einfügt bzw. zulässig ist, aufgrund der vorhandenen differenzierten Nutzungen nicht ohne weiteres möglich ist.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“.⁵ Dieser wird vom Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ nicht überplant, sondern sein Geltungsbereich

⁵ Der Bebauungsplan ist am 29.10.2018 in Kraft getreten.

ausgespart (vgl. *Abbildung 1*). Der Bebauungsplan „Feriencamp Märkischer Weg 53“ setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und zwei Vollgeschossen fest. Innerhalb des Sondergebietes wird eine überbaubare Grundstücksfläche in einem Abstand von 10 m von der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze und von 3 m von der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche.

Ebenfalls aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ ausgespart wird der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Bebauungsplan Nr. 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben“⁶ (vgl. *Abbildung 1*). Der Bebauungsplan setzt zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Heilbehandlung, Kultur, Sport, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen für Betriebsinhaber sowie das Maß der baulichen Nutzung mit einer zulässigen GRZ von 0,2, einer Gebäudehöhe von 7 m über Höhenbezugspunkt, welcher der Geländeoberkante entspricht, sowie einem Vollgeschoss fest. Die Sondergebiete sind in mehrere überbaubare Grundstücksflächen gegliedert. Des Weiteren sind öffentliche Straßenverkehrsflächen, eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken und Zufahrt“, private Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“

Bereits mit der Aufstellung des FNP sollte die Neuordnung der Siedlung durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Sonderbauflächen für die Erholung vorbereitet werden.

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens und der Auswertung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte eine Überprüfung der Planungsziele. Im Ergebnis sollten die geschützten und bisher un bebauten Waldflächen erhalten werden und die im bisherigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Reduzierung erfahren. Es sollten keine Ferienhausgebiete mehr ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden. Dies begründet sich u. a. aus der Absicht Konflikte zwischen Wohnnutzung und Ferienhausnutzung sowie ein hohes Verkehrsaufkommen durch den ständigen Nutzerwechsel bei Ferienhäusern zu vermeiden. Die Ausweisung von Wohngebieten sollte gegenüber den Wohnbauflächenausweisungen im FNP aufgrund der begrenzten sozialen, technischen und verkehrlichen Infrastruktur auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Die Straßen und Wege verfügen über eine begrenzte Kapazität und ein umfassender Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Ebenso ist ein genereller Ausbau eines Abwasserkanalnetzes nicht geplant. Zudem fehlt es an Versorgungseinrichtungen, wie bspw. Läden, im Plangebiet bzw. seiner näheren Umgebung. Der Bestandsschutz für vorhandene rechtmäßig errichtete Bebauung bleibt unberührt.

Über dies hinaus gilt es den sensiblen Naturraum zu wahren. Ein hoher Grünanteil und die geschützten und bisher un bebauten Waldflächen sollten erhalten bleiben. Aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone IV (III B) soll hinsichtlich der Sicherung der Grundwasserneubildung keine wesentliche bauliche Verdichtung erfolgen. Zudem zielt der Bebauungsplan darauf ab, dass sich keine weitere Entwicklung in Ufernähe zum See ereignet.

⁶ Die Satzung ist am 23.02.2015 in Kraft getreten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Badestelle Neuhof an der Seepromenade. Insbesondere aufgrund des Naturraums und der Nähe zum See besitzt das Plangebiet eine hohe Qualität hinsichtlich der geplanten Wohn- und Erholungsnutzung.

Der Charakter einer Waldsiedlung sowie der Erhalt wertvoller Baumsubstanz und Grünflächen soll durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und entsprechende grünordnerische Festsetzungen erhalten bleiben.

Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf hinsichtlich der aus der Öffentlichkeit sowie der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen erneut überarbeitet. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, zur Mindestgrundstücksgröße, zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Grünordnerischen und Gestalterischen Festsetzungen wurden im überarbeiteten Entwurf konkretisiert.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich herausgestellt, dass auch bisher unbebaute vormals als Wald festgesetzten Grundstücke grundbuch- und grundsteuerrechtlich als Erholungsgrundstücke behandelt werden und nicht als Waldflächen. Um einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in die Nutzungsrechte der Eigentümer zu vermeiden, konnte an der Festsetzung von einigen Waldflächen nicht festgehalten werden,

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Erholungsnutzungen und in einigen Randbereichen durch Wohnnutzungen geprägt.

Die mit Wohnnutzung geprägten Bereiche bzw. die Quartiere, die sich unmittelbar an den Siedlungsbereich von Neuhof anschließen, sollen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wären folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise könnten nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Um den Gebietscharakter als Wohngebiet zu wahren, Störungen zu vermeiden und um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten, sollen ansonsten zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen eingeschränkt werden. Somit sollen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sein. Des Weiteren sollen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig sein.

Die Baugebiete, welche vornehmlich durch eine Bungalowbebauung geprägt sind, sollen als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt werden.

In den festgesetzten Sondergebieten sollen gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO Wochenendhäuser zulässig sein. Ein Wochenendhausgebiet dient seiner Zweckbestimmung nach dem zeitlich begrenzten – also nicht dauernden – Aufenthalt an Wochenenden, in den Ferien (im Urlaub) oder in sonstiger Freizeit in meist landschaftlich bevorzugter Gegend. Das Wochenendhaus kann auch nacheinander von einem wechselnden Personenkreis genutzt werden, ggf. als Mieter. Es darf jedoch nicht auf Dauer mietweise zu Ferien- oder Wohnzwecken genutzt werden

Vereinzelte befinden sich in diesen Sondergebieten Wohngebäude, deren Bestandsschutz bei rechtmäßig errichteter Bebauung jedoch unberührt bleibt. Hierbei sind auch Baumaßnahmen möglich, die allerdings im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sein müssen, siehe hierzu auch das Kapitel *Auswirkungen auf bestehende Bebauung - Bestandsschutz*.

Für die Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes wird eine zulässige Grundfläche (GR) von maximal 120 m² festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Wohngebiete eine GRZ von 0,4 angegeben. Mit der im Bebauungsplan festgesetzten GR von 120 m² je Wohngrundstück wird der Orientierungswert für Grundstücke mit einer Wohnbebauung deutlich unterschritten, um dem Erhalt des Waldcharakters des Siedlungsgebiets Rechnung zu tragen und den Eingriff ins Schutzgut Boden und Grundwasser zu beschränken.

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ besteht gemäß § 17 der BauNVO ein Orientierungswert für eine Obergrenze der GRZ von 0,2 für Wochenendhausgebiete. Im Bebauungsplan wird gemäß § 10 (3) BauNVO eine zulässige GR von 80 m² je Wochenendhausgrundstück festgesetzt, wobei vorhandene Bedingungen im Plangebiet berücksichtigt wurden. Der Orientierungswert in den Wochenendhausgebieten wird insgesamt ebenfalls deutlich unterschritten, was auch hier dem Erhalt des Waldcharakters und des Boden- und Grundwasserschutzes dient.

Die zulässige Geschossigkeit in den Wohngebieten wird auf maximal zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, in den Sondergebieten „Wochenendhausgebiet“ auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Bebauung des Plangebietes ist ein- bis zweigeschossig. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Wohngebiete erlaubt sowohl ein Einfügen in das Ortsbild als auch einen gewissen Spielraum für die Gestaltungskonzeption. Die Festsetzung eines Vollgeschosses für die Sondergebiete „Wochenendhausgebiet“ entspricht der baulichen Eigenart eines Wochenendhausgebietes.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung sichert, dass sich die Bebauung in das Ortsbild einer lockeren Bebauung einfügt.

Die Lage der geplanten Gebäude wird mittels überbaubarer Grundstücksflächen bestimmt. Die hierfür festgelegten Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen im 3 m bzw. 6 m Abstand von den jeweiligen Abgrenzungen der Straßenverkehrsflächen. Ausnahmen mit geringeren Abständen wurden lediglich für einzelne Grundstücke festgesetzt, um bereits vorhandene Wohngebäude zu sichern.

5.3 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt im Wesentlichen durch die im Plangebiet gelegenen und die zum Plangebiet führenden öffentlichen Straßen. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen bzw. vereinzelt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Verkehrsflächen umfassen die öffentlich gewidmeten Flächen und stellen gesonderte Flurstücke dar, die nicht vermaßt werden müssen. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Eine ggf. erforderliche Erschließungsplanung mit detaillierten Aussagen zu Fahrbahnbreiten, Kurvenradien etc. muss die Regeln der Technik berücksichtigen. Es wird aber davon ausgegangen, dass die festgesetzten Verkehrsflächen ausreichend für das geringe Verkehrsaufkommen sind.

Sofern Breiten nicht ausreichend sind, um Begegnungsfälle zu gewährleisten, müssten Richtungsverkehr (Einbahnstraße) oder Ausweichstellen eingerichtet werden. Die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen wird nicht angestrebt.

Vorhandene Stichstraßen bzw. die Straßenverkehrsflächen, die am Geltungsbereich enden, werden unverändert beibehalten. Gesonderte Wendeanlagen werden nicht für notwendig erachtet, da diese Straßen entweder weiter verlaufen oder auch bereits derzeit die vorhandene zumeist Wochenendhausbebauung erschließen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren derzeit auch diese Fahrwege, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Erschließungssituation unverändert bleibt.

Für einzelne rückwertig nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Grundstücke sind zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke privatrechtliche Lösungen notwendig; entweder durch Sicherung von Überfahrtrechten (Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) oder durch entsprechende Grundstücksteilung (s. g. Hammergrundstücke). Der Nachweis der Erschließung ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung.

5.4 Waldflächen

Im Plangebiet sind derzeit verschiedene Waldflächen (Wald im Sinne des § 2 LWaldG) vorhanden, so dass forstrechtliche Belange direkt berührt werden. Die Umsetzung der in der Planzeichnung dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen erfordert die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i. S. von § 8 LWaldG.

Der Bebauungsplan soll im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.

Bei der Zulässigkeitsprüfung ist die aktuelle Waldfunktionskartierung zu beachten. Gemäß der Stellungnahme der Landesforstbehörde vom 12.04.2023 seien im Plangebiet (Stand: 06.03.2023) Waldflächen von insgesamt ca. 9 ha betroffen, die folgende Waldfunktionen aufweisen:

- Wald im Wasserschutzgebiet TWSZ III
- Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet
- Erholungswald.

Die Waldfunktionen „Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ und „Erholungswald“ gelten gemäß der Stellungnahme der Forstbehörde als nicht kompensierbar.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 soll die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart versagt werden, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil habe und für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung sei. Die Gemarkung Neuhof habe einen Waldanteil von nur 11 %. Schon Bewaldungsanteile unter 20% würden forstpolitisch als problematisch angesehen, ein Waldanteil von unter 10% sogar als bedenklich eingestuft.

Kann eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart auf Grund, der im Einzelfall zu erfüllenden Waldfunktionen nicht kompensiert werden, so sei die Genehmigung einer Waldumwandlung auf konkret diesen Flächen aus forstfachlicher Sicht ausgeschlossen. Dennoch könne die Waldumwandlung im zu betrachtenden Einzelfall ausnahmsweise genehmigungsfähig sein, sofern im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiege.

Im Rahmen der Bestandsprüfung wurde ein Waldflächenbewertung nach Legaldefinition gemäß Waldgesetz durch einen Fachplaner durchgeführt und mit bereits bewilligten Waldumwandlungsanträgen abgeglichen. Dabei wurde festgestellt, dass größere noch in der Forstgrundkarte aufgeführte Flächen bzw. Flächen mit besonderen Funktionen nicht dem realen Waldbestand entsprechen. So wurden Flächen als Wald ausgewiesen, für die bereits eine genehmigte Waldumwandlung vorliegt. Auch liegen einige Teilflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen oder sind mit Gebäuden bebaut. Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls als Grundlage für die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine entsprechende Biotoptypenkarte erstellt. Danach befinden sich 6 ha Waldflächen im reduzierten Geltungsbereich (Entwurfsstand: 01.10.2024). Im alten Geltungsbereich wurden abweichend zu den 9 ha Waldfläche der Angabe der Forstbehörde 7,9 ha identifiziert.

Da auch die Erhaltung des Waldcharakters den Zielen des Bebauungsplans entspricht, wurde unter Berücksichtigung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange die Festsetzung von Waldflächen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurden die Flächen als Wald festgesetzt, die derzeit unbebaut und mit Waldbäumen bestanden sind. Flächen, die bereits mit Gebäuden bebaut sind und Kleinstflächen innerhalb von Baugebieten sowie Flächen, für die bereits eine Waldumwandlung genehmigt bzw. bestätigt wurde, werden nicht als Waldflächen, sondern gemäß der geplanten Nutzung als Wohngebiet oder Sondergebiet festgesetzt.

Insgesamt wurden im Plangebiet ca. 4,1 ha Wald (Entwurfsstand: 01.10.2024) festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

In ihrer Stellungnahme vom 07.01.2025 hat die Landesforstbehörde dem Bebauungsplan Siedlung Neuhof im zu betrachtenden Einzelfall forstbehördlich vollumfänglich zugestimmt. Im Abwägungsprozess wurde seitens der Landesforstbehörde festgestellt, dass hier in einem schon langfristig bestehenden Erholungsgebiet mit der ausgewiesenen Waldfunktion „Erholungswald der Stufe 2“, dass „öffentliche Interesse“ an einer dauerhaften Waldumwandlung von ca. 1,9 ha Splitterwaldflächen im Plangebiet zur Verbesserung der Erholungs- und Wohnsituation gemäß der festgelegten baulichen Nutzung, überwiegt.

Die Würdigung folgender nachgenannter Fakten führte zu dieser Einzelfallentscheidung:

1. Das Bewaldungsprozent der Gemarkung Neuhof hat sich zwischenzeitlich von 11% auf 13 % erhöht.
2. Die direkt angrenzenden Gemarkungen Wünsdorf und Fernneuendorf müssen bei dem örtlichen Erholungswert mitberücksichtigt werden und haben aktuell ein Bewaldungsprozent von 33 und 80. Diese Bewaldungsprozente sind forstpolitisch als unproblematisch anzusehen.

3. Die Ergebnisse der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung der möglichen Umweltauswirkungen hat ergeben, dass trotz der Beanspruchung von ca. 1,9 ha Splitterwaldflächen (mit vorhandener Bebauung im Altbestand) der Charakter einer „Waldsiedlung“ erhalten bleibt.
4. Zusätzlich werden ca. 4,1 ha Waldfläche im B-Plan festgesetzt und somit planungsseitig dauerhaft gesichert.
5. Diese Festsetzung wird zusätzlich über die diesbezüglich notwendige Berichtigung/Angleichung des FNP gesichert.
6. Umzuwandelnde Kleinstwaldflächen mit vorhandenen Störungsfaktoren auf der Fläche wie alte bauliche Anlagen, Einfriedungen mit teilweise vorhandener Waldsperrung gemäß § 18 LWaldG oder illegalen Zuwegungen an die Erholungsgrundstücke müssen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens forstrechtlich kompensiert werden und über die Baugenehmigung legalisiert werden (Schaffung eines rechtskonformen Zustandes im B-Plangebiet).
7. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab weiterhin, dass bei diesem B-Plan kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und den Belangen der Regionalplanung zu erkennen ist (siehe Seite 14 bis 15 der Vorprüfung des Einzelfalls).
8. Unter Punkt 3 der Vorprüfung des Einzelfalls ab Seite 17 der Unterlage wurden alle forstfachlich relevanten Belange der Umweltprüfung gemäß den Hinweisen zur frühzeitigen Beteiligung abgeprüft (Vorprüfung nach UVPG).

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich herausgestellt, dass auch die bisher unbebauten Grundstücke grundbuch- und grundsteuerrechtlich als Erholungsgrundstücke behandelt werden und nicht als Waldflächen. Um einen unverhältnismäßig hohen Eingriff in die Nutzungsrechte der Eigentümer zu vermeiden, kann an der Festsetzung von einigen Waldflächen nicht festgehalten werden, zumal im FNP als vorbereitenden Bauleitplan keine Waldflächen dargestellt wurden. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung den berechtigten privaten Interessen hinsichtlich einer baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt und die festgesetzten Waldflächen reduziert. Zudem waren zwei der vormals festgesetzten Waldflächen kleiner als 2.000 m² und besaßen damit unter brandenburgischen Bedingungen nicht die angeführte Voraussetzung für die Erreichung der Waldeigenschaft i.S. von § 2 LWaldG. Jedoch sollen auch im künftigen Entwurf Waldflächen festgesetzt werden mit einer Größe von insgesamt 2,2 ha.

Da der Bebauungsplan keine forstrechtliche Qualifizierung erhalten soll, ist auf der Ebene des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine Waldumwandlung für die betreffenden Grundstücke zu beantragen.

5.5 Versorgungsanlagen

Im Plangebiet sind verschiedene Leitungen der Versorgungsträger vorhanden, die im öffentlichen Straßenraum verlaufen und erhalten werden sollen. Erweiterungen der Anlagen und Netze sind nach derzeitigem Planungsstand nicht geplant. Gesonderte Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.6 Textliche Festsetzungen und Hinweise

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine GR von 120 m² und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend dem derzeitigen Charakter des Plangebietes und der städtebaulichen Zielsetzung diesen zu wahren, werden Baugebiete innerhalb des Geltungsbereichs als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig und die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Ein allgemeines Wohngebiet dient vorrangig dem Wohnen, dementsprechend sind Wohngebäude zulässig. Außerdem sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Darüber hinaus sind Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten können Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der Konfliktrichtigkeit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen und wohnungsnahen Sportanlagen und somit der potenziellen Beeinträchtigung der „Wohnruhe“ wird die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in eine Zulässigkeitsfähigkeit als Ausnahme umgewandelt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen nicht zugelassen werden. Die Eigenart des allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Die Festsetzung einer Grundfläche (GR) von 120 m² im Allgemeinen Wohngebiet dient dem Erhalt des Charakters und einer behutsamen Entwicklung des Siedlungsgebietes. Die zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, so dass sich je Wohngrundstück eine Gesamtgrundfläche von 180 m² ergibt. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu sichern und somit ausreichend Freiraum innerhalb der Baugebiete sowie den Waldsiedlungscharakter zu erhalten. Die Bodenversiegelung wird dadurch begrenzt.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen für die Wohngebiete, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, erlaubt sowohl ein Einfügen in das Ortsbild als auch einen gewissen Spielraum für die Gestaltungskonzeption.

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ – SO (§ 10 BauNVO)

- 1.3 Im Sondergebiet (SO) "Wochenendhausgebiet" sind Wochenendhäuser zulässig. Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Gebiets können ausnahmsweise zugelassen werden.

Im Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ wird eine GR von 80 m² und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll erreicht werden, dass die vorhandenen Erholungsnutzungen gesichert und behutsam entwickelt werden können. Einzelne vorhandene Wohnnutzungen genießen Bestandsschutz bei rechtmäßiger Errichtung des Gebäudes. Hierbei sind auch Baumaßnahmen möglich, die allerdings im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig sein müssen (siehe hierzu auch Kapitel Auswirkungen auf bestehende Bebauung – Bestandsschutz).

Die Festsetzung einer GR von 80 m² im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dient dem Erhalt des Charakters der Wochenendhausgebiete und einer behutsamen Entwicklung des Siedlungsgebietes. Die zulässige GR darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 von Hundert überschritten werden, so dass sich je Wochenendhausgrundstück eine Gesamtgrundfläche von 120 m² ergibt. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß zu sichern und somit ausreichend Freiraum innerhalb der Baugebiete sowie den Waldsiedlungscharakter zu erhalten. Die Bodenversiegelung wird dadurch begrenzt.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ dient dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und entspricht der typischen Bungalowbebauung in einem Wochenendhausgebiet.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ wird eine offene Bauweise „o“ mit Einzelhäusern festgesetzt.

Begründung:

Der Siedlungscharakter des Plangebietes wird durch Einzelhäuser geprägt. Zwar wäre gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bei einer offenen Bauweise eine Gebäudelänge von max. 50 m möglich, allerdings ist diese aufgrund der geringen zulässigen Grundfläche eher unwahrscheinlich. Damit trägt die festgesetzte Bauweise zur Sicherung des Siedlungscharakters bei.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten werden. Ein Zurücktreten der Gebäude bzw. von Gebäudeteilen gegenüber dieser Abgrenzungslinie ist erlaubt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

Die Baugrenzen wurden in Form von Baufenstern im Wesentlichen mit einem Abstand von 6 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze entlang der Verkehrsflächen festgesetzt. In den Bereichen, in denen

eine geringere Grundstückstiefe bzw. -breite gegeben ist, Waldflächen angrenzen oder Bestandsbebauung berücksichtigt werden sollte, wurde der Abstand der Baugrenze zur Verkehrsfläche bzw. zur Waldfläche mit 3 m festgesetzt. Vereinzelt wurden auch geringere Abstände festgesetzt, um vorhandene Gebäude zu berücksichtigen. Im Baugebiet SO 4, welches sich in der Nähe des Ufers des Großen Wünsdorfer Sees befindet, wird die Baugrenze entlang der Seepromenade in einem Abstand von 20 m zur Baugebietsgrenze festgesetzt. Im Baugebiet SO 1 wird der nördliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche in Ufernähe ebenfalls reduziert.

2. Auf den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Sondergebiete (SO) "Wochenendhausgebiet", die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, sind Garagen und Carports sowie sonstige oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig.

Begründung:

Die für die Bebauung vorgegebenen Baufenster sind derart dimensioniert, dass sie unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßes zulassen und somit einen flexiblen baulichen Rahmen schaffen, der sowohl den Wohn- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung als auch der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes, mit einer aufgelockerten Bebauung und wertvollen Freiraumwirkung, Rechnung trägt. Die Festsetzung der nördlichen Baugrenze in den Sondergebieten SO 1 und SO 4, welche sich in der Nähe des Ufers des Großen Wünsdorfer Sees befinden, soll einem ausreichenden Uferschutz dienen.

Die Freihaltung der Teilflächen, die sich in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten (SO) „Wochenendhausgebiet“ zwischen den Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen erstrecken, von Garagen, Carports und sonstigen oberirdischen baulichen Nebenanlagen trägt zu einem aufgelockerten Erscheinungsbild mit größerer Freiraumwirkung bei, insbesondere bei den Erschließungswegen, die über eine geringere Breite verfügen. Auch können so die im Straßenraum vorhandenen Bäume besser vor Eingriffen in den Wurzelraum und damit vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Festsetzung bezieht sich auf die Neuerrichtung von baulichen Anlagen und betrifft nicht bestehende Bebauung.

3. Mindestmaße für die Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Sondergebiet (SO) „Wochenendhausgebiet“ beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 750 m².
- 3.2 Die Regelungen zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken gelten nicht für Grundstücke, die bereits vor Satzungsbeschluss eine geringere Grundstücksfläche als die in der Textlichen Festsetzung Nr. 3.1 angegebene, aufwiesen.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgößen wird das Ziel verfolgt, die Teilung von Grundstücken und damit die Errichtung einer zweiten Baureihe zu vermeiden. Damit soll einer zu starken baulichen Verdichtung vorgebeugt, das prägende Orts- und Landschaftsbild einer Waldsiedlung geschützt sowie die vorhandene Siedlungsstruktur erhalten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten (SO) „Wochenendhausgebiet“ beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 750 m². Für die bereits vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ entstandenen kleineren Grundstücke, für die jedoch auch zukünftig Planungsrecht bestehen soll, gelten die Festsetzungen zu den Mindestgrößen für Baugrundstücke nicht.

Dabei spielt es keine Rolle, ob die bereits vorhandenen Grundstücke bereits bebaut sind oder nicht. Bei einer geplanten Bebauung bereits vorhandener, kleiner als 750 m² großen Grundstücke sind die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans und ansonsten die geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung (wie z. B. Abstandsflächenrecht, gesicherte Erschließung, ggf. notwendige Baulasten oder Dienstbarkeiten) zu berücksichtigen.“

Gemäß der Kommentierung zum BauGB lassen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB die rechtlichen Grundstücksgrenzen unberührt. „Sie besagen weder etwas über die absolute Größe eines Grundstücks noch über den Grenzverlauf. Unmittelbare Auswirkungen haben Festsetzungen nach Nr. 3 bei der Bodenordnung, da sie Vorgaben für das Umlegungsverfahren enthalten.“⁷

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Die befestigte Fahrbahn der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" darf eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Die Befestigung der Fahrbahn ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 4.2 Die weitere Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung:

Die bestehenden Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gesichert (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Ein Teil der „Seefreiheit“ wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Wegeverbindung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen „An den Kiefern“ und „Bergstraße“ wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

In den Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ darf die befestigte Fahrbahn eine Breite von 5,0 m nicht überschreiten. Die Befestigung der Fahrbahn ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Damit soll der Gesamtumfang der Bodenversiegelung minimiert und Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, insbesondere in den Boden- und Grundwasserhaushalt, reduziert bzw. vermieden werden.

Eine detailliertere Unterteilung der einzelnen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 BauGB)

- 5.1 In den Baugebieten ist pro 120 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, gebietstypischer, standortgerechter, großkroniger Baum gemäß Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene,

⁷ Kommentierung zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 32-34, zu § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB: Zuschnitt der Baugrundstücke

standortgerechte, heimische Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

- 5.2 Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in den Baugebieten pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 50 m² gebietstypische, standortgerechte Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Fläche der zu pflanzenden Sträucher sind die vorhandenen gebietstypischen standortgerechten Sträucher und Heckenpflanzungen entlang von Einfriedungen einzurechnen.
- 5.3 In den Baugebieten ist die Befestigung von nichtüberdachten Terrassen und Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie den Biotop- und Artenschutz erreicht werden. Die Verpflichtung, je 120 m² einen Baum zu pflanzen, stellt sicher, dass eine für Waldsiedlungen typisch dichte Bepflanzung mit Bäumen entsteht, die den städtebaulich gewollten Charakter aufnimmt und gleichzeitig einen Ersatz für zu fällende Bäume darstellen kann.

Ebenso soll mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung mit Sträuchern die Durchgrünung des Plangebietes und der Waldcharakter gesichert werden. Durch den Erhalt und die Anpflanzung der Sträucher können Bodenerosionen vermieden werden. Durch das Anlegen von Sträuchern wird die Bodenoberfläche geschützt, die erosive Wirkung von Starkregen gemindert und die Geschwindigkeit des Windes reduziert. Auch können Sie helfen, Feuchtigkeit im Boden zu halten und die Versickerung von Niederschlägen zu verzögern. Diese Festsetzung stellt damit einen Beitrag zur Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Boden dar. Des Weiteren verbessern Sträucher die Luftqualität, bieten Lebensraum und Nahrung für Tiere und verbessern das Mikroklima.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von nichtüberdachten Terrassen, Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen sowie zum Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt dazu bei, dass sich der aktuelle Zustand des Grundwassers nicht erheblich verschlechtert. Außerdem soll der Gesamtumfang der Bodenversiegelung minimiert werden. Dadurch werden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts, insbesondere in den Boden und Grundwasserhaushalt, reduziert bzw. vermieden.

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Dachgeschosse

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden, wobei auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten die Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und maximal 45 Grad auszubilden sind.

Begründung:

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und hinsichtlich des Einfügens neuer Bebauung in die Umgebung soll das oberste zulässige Vollgeschoss eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen als Dachgeschoss ausgebildet werden. Daher sollen Flachdächer mit einer geringeren

Dachneigung als 35 Grad für das zweite Vollgeschoss nicht zulässig sein. Die maximal festgesetzte Dachneigung von 45 Grad erlaubt eine behutsame Höhenentwicklung.

Bei der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen können die höchsten Erträge bei der Gewinnung von Solarstrom erzielt werden, wenn die Solarfläche idealerweise nach Süden ausgerichtet ist und der Neigungswinkel zwischen 30 und 40 Grad liegt. Dies kommt auch der Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung durch erneuerbare Energien entgegen.

Einfriedungen

- 6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum nur transparente Zäune (z. B. Maschendrahtzaun, Doppelstabmattenzaun etc.) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,25 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 6.3 Zur Abgrenzung der einzelnen Baugrundstücke untereinander sind als Einfriedungen nur transparente Zäune (z. B. Maschendrahtzaun, Doppelstabmattenzaun etc.) ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem natürlichen Gelände zulässig.
- 6.4 Bepflanzungen der Einfriedungen mit aus heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste: Sträucher) bestehenden, geschnittenen oder frei wachsenden Hecken, Solitärsträuchern, Heister etc. sind zulässig.

Begründung:

Auf Grundlage der Ermächtigung des Gesetzgebers wird in § 87 Abs. 9 BbgBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Da es eine Vielzahl von Möglichkeiten zur Gestaltung der Einfriedung von Grundstücken gibt, sollen diese im Bebauungsplan geregelt werden. Durch die Begrenzung der Höhe und die Vorgabe, dass nur transparente Einfriedungen zulässig sind, sollen sich innerhalb des Plangebietes positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Die derzeit zum größten Teil uneingeschränkte Sicht über Grundstücksgrenzen hinaus soll neben dem Erhalt von Waldbäumen dem Erhalt des Waldcharakters dienen. Ohne diese einschränkenden Festsetzungen wären massive Einfriedungen, wie Mauern oder geschlossene Bretterzäune, bis 2 m Höhe auch ohne gesonderte Baugenehmigung zulässig, was das Orts- und Landschaftsbild und den Waldcharakter erheblich stören würde.

Um aber trotzdem einen gewissen Sichtschutz und damit die Sicherung der Privatsphäre zu gewährleisten, sind Bepflanzungen entlang der Einfriedungen möglich. Andere Maßnahmen zum Sichtschutz, wie das Einflechten von Streifen in die Stabmattenzäune oder textiler oder anderer Flächensichtschutz sind nicht zulässig.

Schottergärten

- 6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

Begründung:

Gemäß der Brandenburgischen Bauordnung und zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind die nicht überbauten Flächen der privaten

Baugrundstücke unversiegelt zu belassen und zu begrünen. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen größer als 5 m² (Schottergärten) sind unzulässig.

Das Verbot von größeren Schottergärten dient dem Erhalt des Waldcharakters und der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Verringerung von Bodenversiegelungen sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insgesamt 2,3 ha Flächen für Wald festgesetzt.

Begründung:

Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Waldflächen handelt es sich um Wald im Wasserschutzgebiet TWSZ IV (III B). Diese Waldflächen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um den Waldsiedlungscharakter zu wahren. Auf die Festsetzung von Kleinstwaldflächen in Baugebieten oder den öffentlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da für diese Flächen eine Bewirtschaftung nur schwer möglich ist bzw. die Erhaltung den Planungszielen widersprechen würde. Siehe hierzu auch das Kapitel Waldflächen.

B. HINWEISE

1. Pflanzliste

Bäume:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Gemeine Birke	(Betula pendula)
Waldkiefer	(Pinus sylvestris)
Trauben-Eiche	(Quercus petraea)
Eiche, Übergangsform	(Quercus petraea x robur)
Stiel-Eiche	(Quercus robur)
Eberesche (Vogelbeere)	(Sorbus aucuparia)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Bergulme	(Ulmus glabra)
Feldulme	(Ulmus minor)
Flatterulme	(Ulmus laevis)

Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Gemeine Hasel	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Besenginster	(Cytisus scoparius)
Faulbaum	(Frangula alnus)

Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
Gemeine Stechpalme	(Ilex aquifolium)
Heckenrose	(Rosa canina)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Salweide	(Salix caprea)
Purpur-Weide	(Salix purpurea)
Eibe	(Taxus baccata)

2. Artenschutz

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während Bauphasen/Rodungen sind die Zeiten für die Baufeldfreimachung/Rodung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf Mitte Oktober bis Ende Februar zu beschränken.

Bei allen Baumaßnahmen sind Baumbestände auf Vorkommen geschützter Lebensstätten zu untersuchen. Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) mit Baumhöhlen oder größeren Stammrissen auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind artspezifische Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Werden Bäume mit dauerhaft geschützten Lebensstätten (Baumhöhlen) gefällt, sind für den Verlust je Höhle zwei Ersatznistkästen am auf dem Grundstück verbleibenden Waldbaumbestand anzubringen.

Vor Gebäudeabriss und/oder der Fällung von Höhlenbäumen ist eine fachgutachterliche Überprüfung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Der Verlust dauerhaft geschützter Lebensstätten ist im Verhältnis von 1:2 durch das Anbringen von Nistkästen und Fledermausquartieren an den neu gebauten Gebäuden zu ersetzen.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Bereich des Plangebietes ist ein Bodendenkmal bekannt. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals bedürfen einer Erlaubnis seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming.

Darüber hinaus bestehen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 für das gesamte Plangebiet folgende Verpflichtungen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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 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).
- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

4. Kriegsstätten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Aus diesem Grund kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten. Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebeinfunden muss die Arbeit sofort unterbrochen und die Polizei informiert werden. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, muss die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt werden, die dann die weiteren Veranlassungen trifft. Die Fundstelle muss gesichert werden und es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten möglich.

5. Kampfmittelbelastung

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.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise befinden sich unter folgendem Link:

Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

6. Schutz von unterirdischen Leitungen

Über die Lage und den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

5.7 Nachrichtliche Übernahme

5.7.1 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IV des Wasserwerkes Lindenbrück. Die Schutzgebietsausgrenzung basiert auf dem Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0058 vom 30.06.1986. Dieser setzt für die Trinkwasserschutzzone IV keine Nutzungseinschränkungen fest, die den Bebauungsplan beeinflussen. Zum damaligen Zeitpunkt existierte die Unterteilung in Schutzzone III A und III B noch nicht.

Gemäß § 106 WHG i. V. m. § 15 (4) BbgWG gelten die alten Kreistagsbeschlüsse weiterhin als Rechtsverordnungen, wie auch die in diesem Zusammenhang zutreffende TGL. Die Technischen Normen, Gütevorschriften und Lieferbedingungen (TGL) waren von 1955 bis 1990 in der DDR die

Entsprechung zu den westdeutschen DIN-Normen. Nach aktueller Rechtslage ist die Trinkwasserschutzzone IV als Schutzzone III B zu werten.

Die erforderlichen Arbeiten des Vorhabens sind gemäß § 52 WHG in Verbindung mit § 15 BbgWG nach dem anerkannten Stand der Technik durchzuführen, so dass eine Verunreinigung der Gewässer auszuschließen ist. Abweichungen von dem Stand der Technik sind nur dann zulässig, wenn die gleiche Sicherheit auf andere Weise gewährleistet wird. Nachrichtlich übernommen wird die folgende Empfehlung der unteren Wasserbehörde:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vertikale Bohrungen für eine Wärmepumpenanlage nicht möglich. Erdaufschlüsse (also Bohrungen) werden innerhalb eines Wasserschutzgebietes, bis auf wenige Ausnahmen, im Landkreis Teltow-Fläming wasserbehördlich nicht mehr zugelassen und werden abgelehnt.

Die nördlich im Plangebiet verlaufende Abgrenzung der Trinkwasserschutzzone IV wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.7.2 Uferschutzzone

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich in der Nähe zum Großen Wünsdorfer See. In den Bebauungsplan wird der 50-m-Abstand zum eingemessenen Gewässerrand nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieser Uferschutzzone dürfen gemäß § 61 BNatSchG keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

5.7.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des Bodendenkmals 130737 (Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung Völkerwanderungszeit). Baudenkmale sind für das Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Die Abgrenzungen der innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilfläche des Bodendenkmals wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für alle Eingriffe in die ortsfesten Bodendenkmale (Leistungsverlegungen, Abbrüche, Neubauten etc.) ist jeweils eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1). Dies gilt auch für Baumaßnahmen, die baugenehmigungsfrei sind.

5.7.4 Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist. Demnach sind Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist, zu schaffen, wenn eine bauliche Anlage errichtet oder geändert wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr bzw. ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten ist. Beispielsweise ist für ein Einfamilienhaus 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche bzw. 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche erforderlich. Für ein Wochenendhaus ist 1 Stellplatz je Wohnung zu schaffen.

6 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und Grünordnerisches Fachgutachten als gesonderte Teile der Begründung

(siehe Anlagen)

7 Flächenverteilung

Baugebiete		ca. 33,5ha
Wohngebiet	ca. 13,0 ha	
Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“	ca. 20,5 ha	
Verkehrsflächen		ca. 7,3 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 6,9 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,4 ha	
Flächen für Wald		ca. 2,3 ha
Gesamtfläche		ca. 43,1 ha

8 Beteiligungsverfahren

8.1 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 22.06.2021 (Beschluss-Nr. 042/21) von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Aufgrund der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der geplanten zulässigen Grundfläche wird das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren und damit nach § 3 und 4 BauGB durchgeführt.

8.2 Satzung über die Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 01.12.2021 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich gemäß des Aufstellungsbeschlusses als Satzung beschlossen.

8.3 Beschluss über die frühe Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 01.03.2023 (Beschluss-Nr. 009-23) den Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 27.01.2023) mit Ergänzungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

8.4 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Veröffentlichung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingereicht worden. Für die Flurstücke 645, 646 und 647 der Flur 4, Gemarkung Neuhof, am Märkischen Weg wurde angeregt statt eines Sondergebietes „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Bereits im FNP wurde für diese Grundstücke ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Aufgrund der fortgeschriebenen städtebaulichen Zielsetzung, der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließungsanlagen und der technischen Infrastruktur (keine zentrale Abwasserbeseitigung geplant) sowie dem Vorhandensein von geschütztem Wald kann der Anregung nicht gefolgt werden.

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

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden parallel zur Veröffentlichung frühzeitig am Verfahren beteiligt. Insgesamt gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 20 Stellungnahmen ein, von den Nachbargemeinden drei. Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und im Wesentlichen im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Demgemäß wurden Hinweise ergänzt, Waldflächen festgesetzt, Wochenendhausgebiete ohne Ferienhausnutzung festgelegt, Baugrenzen angepasst und redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen.

Nach Auswertung der frühen Beteiligung und aufgrund der Reduzierung der Plangebietsgröße, der Größe der Baugebiete und der festgesetzten zulässigen Grundfläche sowie der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls wird das Verfahren umgestellt und nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (20.000 m² bis weniger als 70.000 m² Grundfläche) als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt.

8.6 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die erneute Veröffentlichung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 28.11.2024 bis einschließlich 23.12.2024 sowie vom 02.01.2025 bis einschließlich 09.01.2025 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind 15 Stellungnahmen eingereicht worden. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden geprüft und teilweise im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Demgemäß wurden einige Grundstücke, die zuvor als Flächen für Wald festgesetzt worden sind als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Textliche Festsetzungen wurden präzisiert.

8.7 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 27.11.2024 bzw. 28.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden parallel zur Veröffentlichung erneut am Verfahren beteiligt. Insgesamt gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 13 Stellungnahmen ein, von den Nachbargemeinden zwei. Die Anregungen und Hinweise wurden geprüft und im Wesentlichen im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Demgemäß wurden Grundflächen festgesetzt, die Bauweise geändert, die Teilung von Grundstücken weiter beschränkt, das Bauverbot in der Uferschutzzone nachrichtlich übernommen und Baugrenzen

entsprechend angepasst. Die Seepromenade als Teil des LSG wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise wurden erweitert. Die Bezeichnung der Trinkwasserschutzzone wurde angepasst. Des Weiteren erfolgte eine Präzisierung textlicher Festsetzungen sowie redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen.

8.8 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (2)

Der Entwurf wird geändert und gemäß § 4a Abs. 3 erneut veröffentlicht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.9 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden (2)

Der Entwurf wird geändert. Stellungnahmen werden gemäß § 4a Abs. 3 erneut eingeholt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.10 Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb

Maßnahmen der Bodenordnung und Grundstückserwerb sind nicht erforderlich. Die Baugebiete befinden sich vorrangig in Privatbesitz.

9.2 Waldumwandlung

Da sich Teilflächen des Plangebietes derzeit als Waldfläche darstellen, sind die Bestimmungen des Waldgesetzes maßgebend. Hinsichtlich der forstwirtschaftlichen Bewertung wurde auf einen qualifizierten Bebauungsplan verzichtet, der die geforderten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen bereits geklärt hätte. Etwaige Waldumwandlungen sollen in den jeweiligen Bauantragsverfahren behandelt werden.

10 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

10.1 Auswirkungen auf bestehende Bebauung – Bestandsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den zum überwiegenden Teil bebauten Siedlungsbereich Neuhof getroffen. Die über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsmischung aus dauerhafter Wohnnutzung und Erholungsnutzung (Wochenend- und Ferienhausnutzung) ist bis 1990 nach DDR-Recht und nach 1990 nach § 34 bzw. 35 BauGB entstanden. Insbesondere die Nutzungsaufgabe von Betriebsferieneinrichtungen nach der Wiedervereinigung und die Einzelfallentscheidungen führten zu einer sehr kleinteiligen Nutzungsmischung, die einer städtebaulichen Ordnung bedarf. Mit dem Bebauungsplan soll nun die Nutzungsmischung städtebaulich geordnet werden, wobei nicht auf jedes Grundstück im Plangebiet eingegangen werden kann. So befinden sich

insbesondere Wohngrundstücke oder Ferienhausbebauung innerhalb der nun festgesetzten Wochenendhausgebiete. Diese Bebauung unterliegt bauplanungsrechtlich dem Bestandsschutz, sofern sie rechtmäßig errichtet wurde.

Bestandsschutz im Baurecht garantiert dem Eigentümer einer baulichen Anlage den Schutz vor bauaufsichtsrechtlichen Maßnahmen, die ihm grundsätzlich aufgrund nachträglich geänderter rechtlicher Bestimmungen drohen würden, da die bauliche Anlage dann nicht mehr den aktuellen baurechtlichen Vorschriften entspräche. Eine bauliche Anlage kann durch Bestandsschutz unverändert bleiben und unverändert weitergenutzt werden, auch wenn die bauliche Anlage im Hinblick auf die dann aktuell geltende Rechtslage nicht mehr errichtet bzw. nicht mehr in der bestehenden Form genutzt werden dürfte.

Für die Frage, ob ein Gebäude Bestandsschutz haben kann, ist entscheidend, ob die bauliche Anlage ursprünglich legal errichtet worden ist. Bestandsschutz kann dann nur bestehen, wenn

1. die bauliche Anlage entweder zum Zeitpunkt der Errichtung oder später rechtswirksam genehmigt worden ist (formeller Bestandsschutz).
2. die bauliche Anlage keine Genehmigung hat oder abweichend von der Baugenehmigung errichtet worden ist, aber zum Zeitpunkt der Errichtung oder danach über einen nicht unwesentlichen Zeitraum hinweg – nach überwiegender Ansicht mindestens drei Monate – dem materiellen Baurecht entsprochen hat und damit genehmigungsfähig war (materieller Bestandsschutz).
3. die bauliche Anlage fertiggestellt beziehungsweise mindestens im Wesentlichen fertiggestellt ist.

Für alle fertig errichteten Gebäude, für die eine Baugenehmigung vorliegt, besteht mithin grundsätzlich Bestandsschutz.

Damit eine bauliche Anlage tatsächlich Bestandsschutz genießt, müssen zusätzlich folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Funktionsgerecht nutzbarer Bestand: Eine funktionsgerechte Benutzung muss möglich sein. Ein dem Verfall preisgegebenes Gebäude genießt daher keinen Bestandsschutz mehr. Beispielsweise muss bei einem Wohnhaus die Bewohnbarkeit gesichert sein.
- Fortdauer der Nutzung des Gebäudes: Das Gebäude muss genutzt werden. Bei endgültiger Nutzungsaufgabe und bei nicht nur vorübergehender Nutzungsänderung endet der baurechtliche Bestandsschutz ebenfalls. Ist ein Gebäude jahrelang unbenutzt, kann es juristisch als aufgegeben gelten.

Ein kurzzeitiger Leerstand eines Gebäudes bzw. eine Nutzungsunterbrechung führt allerdings nicht zum Verlust des Bestandsschutzes. Das von der Rechtsprechung entwickelte sogenannte Zeitmodell, das besagt, dass der Bestandsschutz nach einem Leerstand von zwei Jahren regelmäßig entfallen würde, dient heute nur noch als grobe Richtschnur und wird ergänzt durch die Prüfung, ob durch den Leerstand ein hinreichend eindeutiger dauerhafter Verzichtswillen erkennbar ist oder aufgrund einer – gegebenenfalls stillschweigenden – Übereinkunft der Beteiligten, die Baugenehmigung sei obsolet, eingetreten sein könnte, u. a. Obergerverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 07.05.2019, Aktenzeichen 2 A 2995/17.

Der Bestandsschutz entfällt bei einer Beseitigung der baulichen Anlage, einer rechtserheblichen Nutzungsänderung und bei baulichen Änderungen, die ein unschädliches Maß überschreiten.

Mit der endgültigen Aufgabe der bestandsgeschützten Nutzung geht der Bestandsschutz verloren. Maßgebend für den Bestandsschutz ist danach nicht allein die Dauer der Nutzungsunterbrechung.

Vielmehr stellen die Gerichte auf den Fortbestand der Baugenehmigung ab. Erst wenn einer der gesetzlich anerkannten Gründe für das Erlöschen der Baugenehmigung vorliege, könne auch der Bestandsschutz erlöschen. In Betracht komme ein dauerhafter und endgültiger Verzichtswille des Bauherrn auf die Baugenehmigung, der jedoch unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen müsse. Wie lange eine Unterbrechung längstens dauern darf, wird von den Gerichten nicht gesagt.

Der bauliche Zustand eines Gebäudes muss stets noch eine Wiederaufnahme der Nutzung zulassen. Der Bestandsschutz kann zudem bei einer Nutzungsänderung erlöschen. Darunter versteht man die Aufgabe der genehmigten Nutzung zugunsten einer andersartigen Nutzung. Nahezu durchweg wird davon ausgegangen, dass eine Nutzungsänderung zum Erlöschen eines Bestandsschutzes führt.

Bauliche Änderungen

Zum Erlöschen des Bestandsschutzes können bauliche Änderungen führen. Maßgebend ist dafür der Umfang der baulichen Änderungen. Führen die Änderungen in der Summe dazu, dass das Gebäude seine rechtliche Identität verliert, entfällt der Bestandsschutz (BVerwG, Beschluss vom 21. März 2001, 4 B 18/01, NVwZ 2002, 93). Die Aufrechterhaltung der Identität bei baulichen Änderungen setzt regelmäßig voraus, dass das ursprüngliche Gebäude nach wie vor als Hauptsache erscheint (z.B. ein kleiner untergeordneter Anbau oder ein Nebengebäude für eine moderne Heizungsanlage). Daran fehlt es etwa, wenn die erforderlichen Umbaumaßnahmen den Aufwand für einen Neubau erreichen, indem die Bausubstanz im Wesentlichen ausgetauscht, das Bauvolumen wesentlich erweitert, die Baukosten die Kosten für einen Neubau erreichen oder eine statische Neuberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich wird (BVerwG, Urteil vom 17.01.1986, 4 C 80/82, BRS 6 Nr. 148).

Maßnahmen, die zur Sicherung und Erhaltung der bestimmungsmäßigen Gebrauchsfähigkeit und der baulichen Substanz der baulichen Anlage dienen, ohne deren Identität zu verändern (Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, wie z. B. Fenstererneuerung im gleichen Maß, Dachneueindeckung, Wärmeschutzmaßnahmen nach gesetzlichen Anforderungen etc.), sind jedoch erlaubt.

Grundsätzlich hat auch der Eigentumswechsel, ob aufgrund eines Erbfalls oder Verkaufs einer baulichen Anlage, keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz, wobei allerdings der § 47 Gebäudeenergiegesetz zu beachten sei: Ein neuer Eigentümer muss ein Gebäude gegebenenfalls energetisch nachrüsten, um die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz zu erfüllen.

Vor den Änderungen sollte die Bauherrenschaft rechtlich prüfen lassen, ob der Bestandsschutz durch die geplanten Änderungsmaßnahmen gewahrt bleibt. Ggf. ist eine Befreiung nach § 31 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

10.2 Verkehrliche Auswirkungen

Das Baugebiet ist ortsüblich verkehrlich erschlossen. Das aus den Vorhaben resultierende Verkehrsaufkommen ist voraussichtlich derart gering, dass keine verkehrlichen Beeinträchtigungen erwartet werden.

Durch die Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen und der Beschränkung der Grundflächen werden gegenüber der heutigen verkehrlichen Situation die zusätzlichen Verkehre begrenzt. Des Weiteren wurde auf die Festsetzung eines Ferienhausgebietes, welches voraussichtlich deutlich mehr zusätzlichen Verkehr generiert hätte, verzichtet. Stattdessen sind überwiegend

Wochenendhausgebiete festgesetzt worden, um insbesondere die verkehrliche Infrastruktur im und um das Plangebiet nicht übermäßig zu belasten.

10.3 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Zu den Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird auf das grünordnerische Fachgutachten als gesonderten Teil der Begründung verwiesen.

10.4 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Neben den Planungs-, Gutachter- und Vermessungskosten für die Erstellung des Bebauungsplans können Kosten für die Gemeinde durch die Umsetzung des Bebauungsplans anfallen. Das sind insbesondere Kosten für die Erschließungsplanung und die Erschließung selbst, die im Wesentlichen von der Art und dem Umfang der Erschließung abhängig sind.

Während für die Wochenendhausgebiete von der Beibehaltung des derzeitig vorhandenen Ausbauzustandes der Straßen und Wege ausgegangen werden kann, wird bei zunehmender Verdichtung der Wohnnutzung der Ausbau der Erschließungsstraßen möglicherweise notwendig.

Für eine exakte Kostenermittlung ist eine konkrete Erschließungsplanung notwendig, die bisher nicht vorliegt.

Die Kosten der Erschließung können gemäß der Ausbaubeträge auf die Anlieger bis zu 90 % umgelegt werden.

Folgekosten für soziale Infrastruktur werden nicht erwartet, da durch den Bebauungsplan nur mit einer geringen Erhöhung der Wohnungsanzahl und damit der Bewohnerzahl zu rechnen ist.

11 Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

12 Anlagen zur Begründung

- Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls), 31.10.2025
- GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN, einschl. Einschätzung zum Vorkommen geschützter Tierarten (Potenzialanalyse) zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof, Stand: 31.10.2025
- Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf, Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ - Fledermauserfassung 2023
- Plangebiet Siedlung Wünsdorf-Neuhof - Faunistische Untersuchungen 2023
- Abwägungstabelle (Abwägungsbeschluss), Stand: 04.11.2025, ergänzt: 20.03.2026