



**Stadt
Zossen**
OT Nächst Neuendorf

(Straßen-)
Bebauungsplan

1. Änderung „Verlegung B246 /
Brückenbau zur B96“

Begründung



IDAS Planungsgesellschaft mbH
Goethestraße 18
14943 Luckenwalde
Tel. 03371 68 957 - 0
Fax 03371 68 957 - 29

18. März 2026

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit sowie Verfahren	4
2 Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Räumliche Lage	4
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	6
2.4 Erschließung	6
2.4.1 Rad- und Fußwege.....	6
2.4.2 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung	6
2.5 Planunterlage	6
3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsplan	8
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.5 Trinkwasserschutz	8
3.6 Denkmalschutz	9
3.7 Immissionsschutz	9
3.8 Altlasten	9
3.9 Flächen für Wald	9
3.10 Benachbarte Bebauungspläne	9
3.11 Artenschutz	9
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	10
4 Planinhalt	10
4.1 Intention der Planung	10
4.2 Variantenprüfung	10
4.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	10
5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)	10
5.1 Straßenverkehrsfläche	10
6 Flächenbilanz	10
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
7 Stadtplanerische Auswirkung	11
8 Auswirkungen auf die Umwelt	11
9 Soziale Auswirkungen	11
10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	11

11 Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	11
IV. Verfahren	12
12 Verfahrensablauf.....	12
V. Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis	13

Tabellen

Tab 1.: Flächenbilanz des Geltungsbereichs	10
--	----

Abbildungen

Abb. 1. Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf (Ohne Maßstab) (Quelle: OpenStreetMap – Deutschland).....	5
--	---

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit sowie Verfahren

Auf Grundlage des am 24. Januar 2024 in Kraft getretenen (Straßen-)Bebauungsplanes „Verlegung B246 / Brückenbau B 96“, beschloss die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen am 25. September 2024 die Aufstellung der 1. Änderung des (Straßen-)Bebauungsplanes „Verlegung B 246 / Brückenbau zur B 96“ im Ortsteil Nächst Neuendorf. Gleichzeitig beschloss die SVV der Stadt Zossen die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB).

Grund dafür sind die im Zuge der Baumaßnahmen zur Verlegung der B 246 vorkommenden Anpassungen in der Ausführung. Daraus ergaben sich Abweichungen im Geltungsbereich zum (Straßen-)Bebauungsplan „Verlegung B 246 / Brückenbau zur B 96“, da der Geltungsbereich nun nicht mehr deckungsgleich mit der ursprünglichen Planung ist, ist die 1. Änderung notwendig.

Nach Berücksichtigung der Anpassungen, wurde der Geltungsbereich im Süden, angrenzend an die Nächst Neuendorfer Landstraße, sowie im Norden an der Kleinen Feldstraße, erweitert.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügigen Anpassungen nicht berührt. Weiterhin erfolgen Festsetzungen der Straßenverkehrsfläche.

Des Weiteren sind die Gegebenheiten für solch ein Verfahren nach § 13 BauGB vorhanden, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter vor und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit dem o.g. Beschluss wird auch gem. §13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Ortsteil Nächst Neuendorf des Landkreises Teltow-Fläming. Zusätzlich befindet sich das Plangebiet

in der Nähe des Flughafens BER (ca. 25 bis 30 km). Auch die Bundesautobahn (A10) im Norden ist schnell erreichbar.

Der Geltungsbereich der Planstraße führt vom Bahnübergang der Stubenrauchstraße im Osten über die Kleine Feldstraße/ Karolinenhof bis zur geplanten Gabelung an die südwestlich gelegene Nächst Neuendorfer Landstraße (B246).

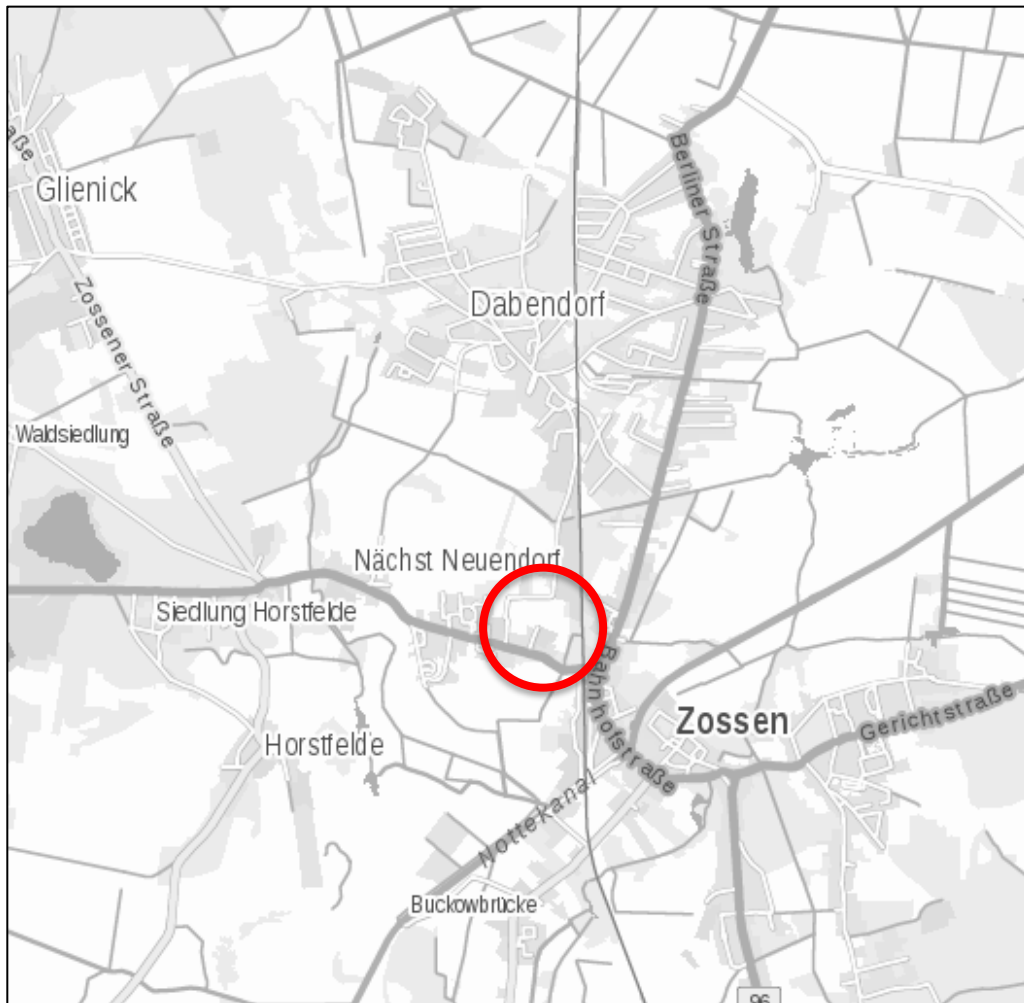


Abb. 1. Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf (Ohne Maßstab) (Quelle: OpenStreetMap – Deutschland)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Folgende Flächen befinden sich innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

Gemarkung Nächst Neuendorf, Flur 1:

Flurstücke (Teilflächen): 225/2, 226/1, 254, 593, 616, 636, 663, 665, 671, 672

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in vier Teilbereiche aufgeteilt, welche aus der Planzeichnung entnommen werden können. Die Größe der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt 874 m².

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Die Änderungsbereiche sind nach dem Bau der Straße (Verlegung B246) vollflächig versiegelt.

Demzufolge sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7a genannten Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) gegeben.

2.4 Erschließung

Durch die Umsetzung der Straße sowie des Brückenbauwerks über die Bahntrasse ist die Erschließung vorhanden. Auch die Änderungsflächen dienen der Erschließung und sind bereits vorhanden.

2.4.1 Rad- und Fußwege

Rad- und Fußwege sind durch die neue Straße vorhanden. Mit der ersten Änderung werden die Rad- und Fußwege nicht beeinträchtigt.

2.4.2 Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Die zuständige Betriebsführung ist die Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB). Auswirkungen auf die technische Infrastruktur ist durch die 1. Änderung nicht gegeben.

2.5 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanZV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan wird ein von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Lageplan mit dem Stand vom Februar 2018 verwendet, dessen Lagebezug ETRS 89 mit dem Höhenbezug DHHN2016 darstellt.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 2000 hergestellt.

3 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verlegung B246/Brückenbau zur B96“ ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Rechtliche Grundlagen zur Bewertung der Planungsabsicht:

Für die Planungen und Maßnahmen der Stadt Zossen ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Stadt Zossen ist gem. Festlegungskarte als Mittelzentrum gem. Z 3.6 LEP HR gekennzeichnet.

Durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 22.04.2021 ist die Planungsabsicht, hier die Berücksichtigung der Verkehrsfläche (Geltungsbereich), an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant. Dabei werden auch die anliegenden Nutzungen sowie die städtebauliche Zielentwicklung der Stadt Zossen (Flächennutzungsplan) mit beachtet:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: 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.
- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 – 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen
- Grundsatz aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

Insgesamt ist durch die Festsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Verkehrsfläche) kein Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zu erkennen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung dient bereits mit der umgesetzten Straße der Erschließung.

Grundsätzlich erfolgt mit der neuen vorhandenen Straße zwischen der B246 über die Bahntrasse zur B96 eine städtebauliche Ordnung in dem die Verkehrssicherheit erhöht wird. Der Kfz- und der Schienenverkehr wird räumlich getrennt, so dass das Kollisionsrisiko nicht mehr gegeben ist. Auch die Wartezeiten des Straßenverkehrs durch geschlossene Schranken ist vollständig entfallen, so dass es zu einem ungestörten Verkehrsfluss kommt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Korrektur) werden die Ziele der Raumordnung nicht beeinträchtigt.

Regionalplanung

1. Formale Hinweise

Die regionalplanerischen Belange werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass die Ziele der Raumordnung nicht im Widerspruch mit der 1. Änderung des Bebauungsplans stehen.

Die zuständige Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in den letzten Jahren folgende Pläne aufgestellt:

- Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020),
- Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (2024).

Aktuell befinden sich folgende Pläne in Aufstellung:

- Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (2. Entwurf),
- 1.Änderung des Teilregionalplans „Windenergienutzung“.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verlegung B246 / Brückenbauwerk zur B96“ wird dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprochen. Durch die Geringfügigkeit der Flächenausweisung der 1. Änderung (öffentliche Straßenverkehrsfläche) wird der Grundzug und die beabsichtigte Flächennutzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes kann daher grundsätzlich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Zossen wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht beeinträchtigt, da negative Auswirkungen auf die Natur und Landschaft nicht gegeben sind. Die Bereiche der 1. Änderung sind bereits vollumfänglich versiegelt.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Keine Betroffenheit.

3.5 Trinkwasserschutz

Keine Betroffenheit

3.6 Denkmalschutz

Keine Betroffenheit

3.7 Immissionsschutz

Keine Betroffenheit. Die Straße ist bereits mit dem Ursprungsplan umgesetzt.

Alle notwendigen Maßnahmen sind bereits in der konkreten Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt, so dass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zum Immissionsschutz bestehen.

3.8 Altlasten

Keine Betroffenheit. Die Straße ist bereits mit dem Ursprungsplan umgesetzt.

3.9 Flächen für Wald

Keine Betroffenheit.

3.10 Benachbarte Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Bebauungsplan „Verlegung B246/Brückenbau zur B96“:

- VEP Feldstraße I und II (Festsetzung WA), westlich angrenzend,
- BP „An der Stubenrauchstraße“ (Festsetzung SO „Handel/Dienstleistungen“, MI, GE, Verkehrsflächen), östlich angrenzend an der Bahntrasse.

Kumulierende Auswirkungen sind nicht gegeben.

3.11 Artenschutz

Keine Betroffenheit. Die Straße ist bereits mit dem Ursprungsplan umgesetzt.

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4 Planinhalt

4.1 Intention der Planung

Im Zuge der Baumaßnahmen zur Verlegung der B 246 sind geringfügige Abweichungen zum Ursprungsplan entstanden. Daraus ergaben sich Abweichungen im Geltungsbereich zum (Straßen-) Bebauungsplan „Verlegung B 246 / Brückenbau zur B 96“, da der Geltungsbereich nun nicht mehr deckungsgleich mit der ursprünglichen Planung ist. Daher erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Korrektur des Geltungsbereiches.

4.2 Variantenprüfung

Nicht notwendig. Die Straße ist bereits mit dem Ursprungsplan umgesetzt.

4.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich korrigiert. Dabei werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)

5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht notwendig, da im Rahmen der Ausführungsplanung alle wesentlichen Unterteilung einer Straße umgesetzt sind.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

Zusätzlich werden die notwendigen Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

6 Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Tab 1.: Flächenbilanz des Geltungsbereichs

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m ²	Fläche in %
öffentliche Straßenversfläche	874	100
Gesamt	874	100

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7 Stadtplanerische Auswirkung

Keine. Die Straße ist bereits umgesetzt.

8 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter

Keine. Die Straße ist bereits umgesetzt.

9 Soziale Auswirkungen

Keine. Die Straße ist bereits umgesetzt.

10 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Keine. Die Straße ist bereits umgesetzt.

11 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Keine. Die Straße ist bereits umgesetzt.

IV. VERFAHREN

12 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des (Straßen-)Bebauungsplanes "Verlegung B246/ Brückenbau zur B96" ist am 25.09.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen gefasst worden.

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich _____ ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Verlegung B246/ Brückenbau zur B96“ gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan wurde am _____ als Satzung ausgefertigt.

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Stadt Zossen am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB damit am in Kraft getreten.

V. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9]).

Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Stadt Zossen (2016): Flächennutzungsplan der Stadt Zossen.

Stadt Zossen (2018): 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 01. Juli 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802) geändert worden ist.