



**Stadt  
Zossen**  
OT Nächst Neuendorf  
**Bebauungsplan**  
„Gewerbegebiet Zossen Mitte“

**Begründung  
Vorentwurf**

30. Juni 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Scoping-Termin .....</b>	<b>4</b>
<b>3 Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
3.1 Räumliche Lage .....	5
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3 Gebiets-/Bestandssituation .....	6
3.4 Erschließung.....	6
3.5 Planunterlage.....	7
<b>4 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
4.1 Landes- und Regionalplanung .....	8
4.2 Flächennutzungsplan.....	10
4.3 Landschaftsplan .....	10
4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	11
4.5 Trinkwasserschutz .....	12
4.6 Überschwemmungsgebiete.....	12
4.7 Denkmalschutz .....	12
4.8 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming.....	12
4.9 Immissionsschutz .....	13
4.10 Altlasten .....	15
4.11 Flächen für Wald.....	15
4.12 Benachbarte Bebauungspläne.....	15
4.13 Artenschutz.....	15
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen .....</b>	<b>18</b>
<b>5 Planinhalt.....</b>	<b>18</b>
5.1 Intention der Planung.....	18
5.2 Variantenprüfung.....	18
5.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung .....	18
<b>6 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang).....</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	19
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	21
6.4 Bauweise .....	21
6.5 Straßenverkehrsfläche .....	22
6.6 Öffentliche Grünflächen.....	22
6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22

<b>6.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> .....	<b>23</b>
<b>6.9 Gestalterische Festsetzungen</b> .....	<b>23</b>
<b>6.10 Weitere Festsetzungen zum Bauleitverfahren</b> .....	<b>24</b>
<b>6.11 Textliche Hinweise</b> .....	<b>24</b>
<b>7 Flächenbilanz</b> .....	<b>24</b>
<b>8 Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
<b>9 Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>25</b>
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
<b>10 Stadtplanerische Auswirkung</b> .....	<b>25</b>
<b>11 Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>25</b>
<b>12 Soziale Auswirkungen</b> .....	<b>25</b>
<b>13 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen</b> .....	<b>25</b>
<b>14 Auswirkungen auf die Infrastruktur</b> .....	<b>25</b>
<b>IV. Verfahren</b> .....	<b>26</b>
<b>15 Verfahrensablauf</b> .....	<b>26</b>
<b>V. Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis</b> .....	<b>27</b>
<b>VI. Anhang</b> .....	<b>28</b>
<b>16 Textliche Festsetzungen</b> .....	<b>28</b>
<b>17 Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen</b> .....	<b>30</b>
<b>VII. Anlagen</b> .....	<b>32</b>
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1: Flächenbilanz.....	24
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf .....	.....
(Ohne Maßstab)(Quelle: OpenStreetMap – Deutschland) .....	5
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan .....	10

## **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

### **1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit**

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss am 21.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ im Ortsteil Nächst Neuendorf. Gleichzeitig beschloss die SVV der Stadt Zossen die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Der Flächennutzungsplan (FNP) der gesamten Stadt Zossen ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt am 23.01.2017 wirksam geworden.

Im FNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche und als gemischte Baufläche dargestellt.

Um für diesen Bereich Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Anfragen nach „Bauland“ für Gewerbe in unterschiedlichsten Größen wachsen stetig. Um diese Anfragen gerecht zu werden, soll in der Mitte der Stadt Zossen innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf das Angebot dieser Gewerbefläche geschaffen werden. Des Weiteren soll die städtebauliche Ordnung und die Zielvorstellung der Stadt Zossen Rechnung getragen werden. Daher sollen entlang der Nächst Neuendorfer Straße (B 246) Mischgebiete entwickelt werden. Zudem wird eine Verkehrsfläche, die zum einen als Ortsumgehung und zum anderen als Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrassen dienen soll, festgesetzt. Für die Verkehrsplanung erfolgten bereits im Jahr 2014 Abstimmungen und Planungen (Gründerwerbsplan) durch die DB Netz AG. Dabei soll auch ein Radweg mit berücksichtigt werden.

Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um hier langfristig den Standort als Gewerbegebiete und Mischgebiete festzusetzen.

Dabei ist es erforderlich einen Umweltbericht durchzuführen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

### **2 Scoping-Termin**

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ fand am 10.04.2019 ein Scoping-Termin statt. Dabei wurden folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeladen:

- Untere Denkmalbehörde
- Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Wünsdorf
- Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz
- Eisenbahn-Bundesamt
- Landesamt für Umwelt (Abt. T2, Ref. 25 techn. Umweltschutz)
- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmalpflege)
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- Landkreis Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Der Scoping-Termin wurde wie folgt gegliedert:

- Verfahrensablauf / Umweltprüfung
- Vorhandene Grundlagen
- Untersuchungsergebnisse
- Weiterer Ablauf / Terminkette

Folgende Hinweise wurden im Scoping-Termin genannt:

In Nächst Neuendorf sind die Alleebäume der B 246 bei der Anbindung der neuen Straße zu berücksichtigen.

Im Beteiligungsverfahren ist zu beachten, dass das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände durch den Landkreis einbezogen werden muss. Daraus ergibt sich zum einen die dreifache Ausfertigung der Unterlage für den Landkreis und zum anderen eine Fristsetzung für die Stellungnahme von mindestens 6 Wochen.

Weitere Hinweise wurden durch das Landesamt für Umwelt Abt. T 2 techn. Umweltschutz, das Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege sowie durch das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände in schriftlicher Form gegeben.

### 3 Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 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 zukünftigen Flughafen BER (ca. 25 bis 30 km). Auch die Bundesautobahn (A10) im Norden ist schnell erreichbar.



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

#### 3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung hervor.

Folgende Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung Nächst Neuendorf:

Flur 1:

178/1, 178/2, 205, 206, 209, 214, 221/1, 221/3, 221/4, 221/5, 222, 223, 225/2, 226/1, 226/2, 227/1, 227/2, 228/1, 228/2, 229, 230, 231, 232, 233/2, 234/2, 235, 236, 237, 534, 535, 591, 592, 593, 594, 607, 609, 611, 613, 615, 616, 635, 636, 661, 663, 665, 667, 671, 672, 673, 674, 681, 682, 754, 755, 763, 764.

### **3.3 Gebiets-/Bestandssituation**

Das Plangebiet ist ca. 18,4 ha groß. Durch das Büro Natur + Text GmbH erfolgte am 30.05.2019, 04.06.2018 und 02.08.2018 die Erfassung der Biotope.

Dabei wurden besonders auf geschützte Biotope und gefährdete und/oder geschützte Pflanzenarten geachtet. Die Kartiererergebnisse werden im Floristisch-Faunistischen Gutachten (siehe Anlage der Begründung) dargestellt und erläutert.

Geschützte Biotope kommen am südlichen Rand des Vorhabenbereiches mit einer Allee und im Osten mit Feldgehölzen frischer Standorte vor. Im Südosten besteht in der Pufferzone zum Vorhabengebiet ein Bruchwald mit angrenzenden feuchten Wiesen.

### **3.4 Erschließung**

#### **Straßenseitige Erschließung**

Die HAUPTerschließung soll über die geplante Straßenführung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erfolgen.

Zurzeit ist das Plangebiet über die Nächst Neuendorfer Landstraße erschlossen. Des Weiteren ist das Plangebiet über die „Kleine Feldstraße“ erschlossen.

Die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu dem über eine kleine Stichstraße, die von der Nächst Neuendorfer Landstraße abgeht, erschlossen.

#### **Rad- und Fußwege**

Separate Rad- und Fußwege sind an der Nächst Neuendorfer Landstraße vorhanden.

Die vorhandenen Rad- und Fußwege sind bei der konkreten Planungsebene mit zu berücksichtigen.

#### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung**

Die zuständige Betriebsführung ist die Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB).

Das Plangebiet selbst ist zum Großteil nicht trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Lediglich die bereits bebauten Flächen sind erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Gewerbebaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung möglich. In der Planfortschreibung ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung.

#### **Löschwasser**

Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes sind, 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, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass darüber hinaus Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o.g. Aufgabenträgern von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Weitere Ergänzungen erfolgen ggf. nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im Entwurf werden ggf. Varianten geprüft, ob in den Misch- und Gewerbegebieten Flächen für die Löschwasserversorgung bereitgestellt und entsprechend festgesetzt werden sollten.

### **Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz für die bestehenden Bauflächen angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz für die bestehenden gewerblichen Bauflächen angeschlossen. Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Netzbetreibers.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

### **Gasversorgung**

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergänzt.

## **3.5 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.

#### **4 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen**

Der Geltungsbereich des künftigen BP „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ ist planungsrechtlich den Innen- und Außenbereich zuzuordnen. Entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (vorhandene Baustrukturen mit möglichen „Lückenschließungen“) ist bzw. kann die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 beurteilt werden. Die Flächen in der „zweiten Reihe“ entlang der „Kleinen Feldstraße“ sind gegenwärtig dem Außenbereich zuzuordnen. Somit ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

##### **4.1 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.

Im vorliegenden Fall sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Grundsatz 2.2 LEP HR: Gewerbeflächenentwicklung, Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.
- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum
- Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
- Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP HR: Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR: (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 5.6 Abs. 2 LEP HR: Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren die Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
- 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

Die Planung steht im Einklang mit dem Grundsatz 5.1 Abs. 2 LEP HR. Die Funktionen Wohnen und Arbeiten werden räumlich getrennt. Entsprechend dem Ziel 5.2 Abs. 1 und 2 des LEP HR werden die geplanten gewerblichen Flächen an vorhandene Gewerbestrukturen angeschlossen. Hierbei ist gleichzeitig der Grundsatz 6.1 LEP HR und § 6 Abs. 1 LEPro 2007 zu berücksichtigen. Der festgelegte Freiraumverbund nach dem LEP HR ist von der Planung nicht berührt.

Insgesamt ist kein Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zu erkennen.

### **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“**

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und war mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze entfalteten gem. § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerwirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. In allen acht Fällen wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision erhoben. Durch das Einlegen der Beschwerde wurde die Rechtskraft der Urteile zu nächst gehemmt (§ 133 Abs. 4 Verwaltungsgerichtsordnung).

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist damit rechtskräftig geworden.

**Demnach ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ unwirksam** und wird für die Beurteilung des Bebauungsplans zu den regionalplanerischen Belangen nicht berücksichtigt.

Hinweis:

Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 des BauGB herbeizuführen.

Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

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

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf [www. Havelland-flaeming.de](http://www.Havelland-flaeming.de)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Am 20.09.2018 wurde im Amtsblatt der Stadt Zossen die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen in der Fassung Juni 2018 bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung wirksam. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt das Plangebiet wie folgt dar:

- gewerbliche Baufläche
- gemischte Baufläche
- Vorgesehene Neutrassierung einer Gemeindestraße
- Verkehrsfläche

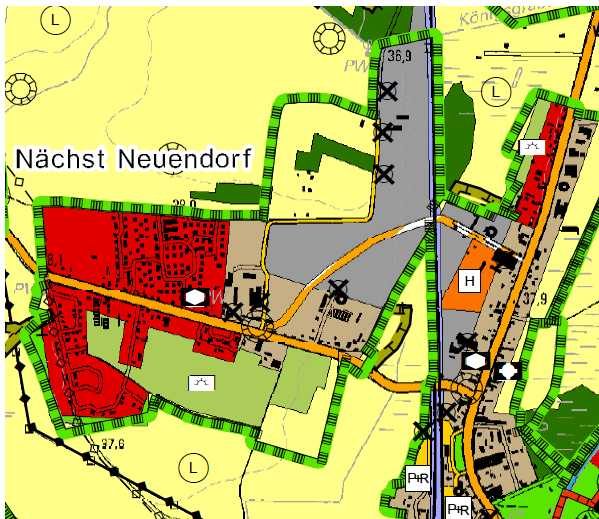


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Misch- und Gewerbegebiete) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auch die dargestellten Verkehrsflächen aus dem Flächennutzungsplan werden berücksichtigt.

## 4.3 Landschaftsplan

Zum Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen wurde ein Landschaftsplan erstellt. Auch zur 2. Änderung des FNP wurde die 2. Fortschreibung des Landschaftsplans angefertigt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen sowie als Erweiterungsflächen von gewerblichen und gemischten Bauflächen dar. Auch die geplante Umfahrung ist im Landschaftsplan der Stadt Zossen dargestellt.

Einen Widerspruch zum Landschaftsplan der Stadt Zossen ist demnach nicht zu erkennen.

Zusätzlich schlägt der Landschaftsplan folgende Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen vor:

- Anpassung entsprechend der Zugriffsverbote des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (z.B. Bauzeitenregelung)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt des Feldgehölzes
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verzicht auf Inanspruchnahme der Hecken

Des Weiteren ist folgender Ausgleich/Ersatz zu prüfen:

- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen
- Ersatzaufforstung
- Durchgrünung innerhalb des Mischgebietes sowie des Gewerbegebietes vorrangig entlang der Erschließungsstraße
- Pflanzung von Heckenstrukturen als Übergang zur offenen Feldflur entlang der neuen Siedlungskante

### **Kurzbeschreibung des Umweltzustandes bzw. des Konfliktpotenzials:**

#### Schutzgut Boden:

Überbauung und Versiegelung von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit Kalkgley und Humuskalkgley GGc, GGhc aus carbonat. Sand (3).

Demnach sind dies semiterrestrische Böden (grundwasserbeeinflusste Böden). Für die Bodenart sind folgende Wasserverhältnisse gegeben:

- Geringe Wasserspeicherkapazität
- Vorherrschend hoher Grundwasserstand

#### Schutzgut Wasser:

Überbauung und Versiegelung von Böden mit geringem Schutz des Grundwassers, geringes Rückhaltevermögen, Verweildauer des Sickerwassers bis 3 Jahre

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Acker und Baumhecken, potenzieller Lebensraum für Gebüsch- und Offenlandbrüter.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Überbauung und Versiegelung von Boden innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes und von schadstofffilternden Feldgehölzen mit Bezug zu Siedlungsbereichen, Kaltluftstaugebiet mit eingeschränkten Austauschverhältnissen

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Umgestaltung von Flächen des offenlandgeprägten Landschaftsbildes mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen und gemischten Bauflächen

### **4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Das Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Notte-Niederung“ grenzt direkt am Bebauungsplan an. Eine Betroffenheit ist jedoch nicht gegeben.

**Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiete** sind von der Planung nicht berührt. Lediglich östlich der Berliner Straße (B96) befindet sich das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ mit einer Gesamtfläche von ca. 82,5 ha (ca. 500 m vom Plangebiet entfernt).

Des Weiteren befindet sich südlich des Vorhabens (ca. 900 m Entfernung) das FFH-Gebiet „Horstfelder und Hechtsee“ mit einer Gesamtfläche von ca. 249 ha.

Eine Beeinträchtigung für beide FFH-Gebiete kann aufgrund der Entfernung und der sich dazwischenliegenden Nutzungen (Bahn, Straßenverkehr, Wohnbebauungen und gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

Nordwestlich in etwa 4,5 km Entfernung des Plangebietes erstreckt sich ein Vogelschutzgebiet (**Special Protection Area -SPA-**). Das Gebiet ist ca. 6.082 ha groß und liegt im Nuthe-Nieplitz-Auen. Das SPA ist ein bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere globale Bedeutung als Rastgebiet der Saatgans, europa- bzw. EU-weite Bedeutung als Rastgebiet für Schnatter- und Löffelente sowie weitere Wasservogel- und Limikolenarten. Aufgrund der Entfernung ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Südöstlich und **außerhalb** des Geltungsbereiches sind auch geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG vorzufinden.

Geschützte Biotope kommen am südlichen Rand des Vorhabenbereichs mit einer Allee und im Osten mit Feldgehölzen frischer Standorte vor. Im Südosten besteht in der Pufferzone zum Vorhabengebiet ein Bruchwald mit angrenzenden feuchten Wiesen.

Eine Beeinträchtigung ist durch den Bebauungsplan nicht gegeben.

#### **4.5 Trinkwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

#### **4.6 Überschwemmungsgebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (§ 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes) bzw. im Risikogebiet im Sinne des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes.

#### **4.7 Denkmalschutz**

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

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).

#### **4.8 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ sind vorhandene Einzelbäume und Baumgruppe vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen.

Eine Auflistung der betroffenen Bäume erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes i.V.m. dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die im Plangebiet möglichen Gewerbeimmissionen auf schädliche Umwelteinwirkungen nach Art, Ausmaß und Dauer auf Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Beeinträchtigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu prüfen.

Der geplante B-Planbereich grenzt im Norden an die Erdtrans GmbH. Die gemeinsame Grenze beträgt ca. 150 m.

Emissionen sind durch Lärm, Staub und Geruch gegeben. Allerdings ist der Geruch aufgrund der vorwiegend mineralischen Abfälle nicht relevant.

Zum Anlagenbetrieb:

Die Erdtrans GmbH besteht aus drei Anlagenkomplexen:

- Die Gleisschotterwaschanlage im Norden
- Die Bahnschwellenaufbereitung in der Mitte und
- Die Recyclinganlage im Süden.

Lärmseitig ist für das B-Plangebiet hauptsächlich die Recyclinganlage im Süden relevant.

Angaben zur Anlagentechnik im Süden:

Max. Gerätekonstellation: 1 Backenbrecher + Siebanlage, 1 Prallmühle + 2 Siebanlagen, 3 Radlader + Lkw-Verkehr

Die letzte Geräuschmessung 2018 ergab einen Beurteilungspegel von rund 58 dB(A) in 215 m Abstand am IO 6 Stubenrauchstraße 60.

Angaben zur Lagerfläche im Süden:

Gesamtlagermenge 73.450 t

Lagerfläche ca. 9.000 m<sup>2</sup>

Gelagerte Abfälle, vorwiegend Boden und Beton (Bahnschwellen)

Haldenhöhe: 8 m

Die Lagerflächen für Boden befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Grenze zum B-Plangebiet.

Betriebszeiten 06.00 bis 22.00 Uhr.

Weitere Ergänzungen erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden.

#### Straßenverkehrslärm:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich „von Verkehrsimmissionen der Bundesstraße B 246 „Nächst Neuendorfer Landstraße“.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgerausche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel für gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, hier entlang der B 246 eines Mischgebietes (MI) sowie eines Gewerbegebiets (GE), die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschreitet:

Tab 1.: Beurteilungspegel Lärm (Mischgebiet)

	Beurteilungspegel für WA in dB(A)	
	tags	nachts
Orientierungswerte nach DIN 18005-1	60	50
Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	64	54

Tab 2.: Beurteilungspegel Lärm (Gewerbegebiet)

	Beurteilungspegel für WA in dB(A)	
	tags	nachts
Orientierungswerte nach DIN 18005-1	65	55
Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	69	59

Gem. der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2012) ist entlang der B 246 mit Immissionen von  $L_{DEN} > 55-60$  dB(A) und  $L_{NIGHT} > 45-50$  dB(A) sowie von  $L_{NIGHT} > 50-55$  dB(A) zu rechnen. Wobei an dieser Stelle darauf hingewiesen wird, dass die Flächen mit den Werten  $L_{DEN} > 55-60$  dB(A) und  $L_{NIGHT} > 50-55$  dB(A) bereits durch bauliche Anlagen nach der Beurteilung einer gemischten Baufläche (FNP) geprägt sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für MI werden demnach nicht überschritten. Gleiches gilt für Gewerbegebiete.

Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehrslärm sind demnach auf das Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Mischgebiete, Gewerbebetriebe, die das Wohnen (angrenzende Bebauungen) nicht wesentlich stören:

Nordwestlich befindet sich der VEP „Feldstraße II (Festsetzung WA) und tangiert den hier in Rede stehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“. An dieser Stelle soll der Bebauungsplan gem. dem Entwicklungsgebot ein Mischgebiet festsetzen und dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG Rechnung tragen. Des Weiteren soll in der Planung ein entsprechender Puffer zwischen den beiden Nutzungsarten angestrebt werden (überbaubare Grundstücksflächen). Auch der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze trägt zum einen dazu bei, den Trennungsgrundsatz und zum anderen einen gewissen Sichtschutz zu fördern.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass Immissionskonflikte an dieser Stelle nicht gegeben ist.

Allgemeines:

Grundsätzlich ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen durch Baulärm und andere Immissionen weitgehend vermieden werden. Die während der Bauphase (einschließlich Transporte von Baumaterialien) entstehenden Lärm- und Staubbelastungen sind durch geeignete technologische und organisatorische Maßnahmen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Während der Baudurchführung (einschließlich Transporte) sind die Bestimmungen und Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. IS. 3478) sowie die Immissionsrichtwerte der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) einzuhalten.

Es wird ausdrücklich auf die nach dem Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG, GVBl. S.386) geschützte Nachtruhe von 22.00 bis 06.00 Uhr verwiesen, die insbesondere in Gebieten mit überwiegender Wohnnutzung zu gewährleisten ist.

#### 4.10 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt.

#### 4.11 Flächen für Wald

Aus forstrechtlicher Sicht befindet sich im Plangebiet im Sinne des § 2 LWaldG kein Wald.

#### 4.12 Benachbarte Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne grenzen an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“:

- 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.

##### VEP Feldstraße I und II:

Bei der Planung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Demnach sind hier vor allem die immissionsschutzrechtlichen Belange zu betrachten.

##### BP „An der Stubenrauchstraße“:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ ist vor allem der Anschlusspunkt der Straßenverkehrsfläche an der Bahntrasse hin zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche des BP „An der Stubenrauchstraße“ zu berücksichtigen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

- Gewerbegebiete
- Mischgebiete
- Sondergebiet (Handel/Dienstleistungen)
- Verkehrsfläche

#### 4.13 Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ wurden faunistische Untersuchungen auf Brutvögel, Fledermäuse sowie auf Amphibien und Reptilien durchgeführt.

##### Brutvögel:

Der semi-quantitativen Erfassung der Brutvögel erfolgte auf einer Untersuchungsfläche von ca. 20 ha an folgenden Tagen:

- 25.04.2018 um 18°C, sonnig (Abendstunden)
- 01.05.2018 um 19°C, sonne (frühe Morgenstunden)
- 13.05.2018 um 20°C, sonne (frühe Morgenstunden)
- 27.05.2018 um 22°C, sonnig (frühe Morgenstunden)
- 24.06.2018 um 15°C, bedeckt mit Schauern (Abendstunden)
- 08.07.2018 um 25°C, wolkig (Abendstunden)

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum 32 Brutvogelarten angetroffen. Davon wird eine Art im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geführt (Schwarzspecht) und eine Art in der Roten Liste Deutschland als gefährdet eingestuft (Star). In der Vorwarnliste Deutschlands sind insgesamt vier der nachgewiesenen Arten (Feldsperling, Haussperling, Kuckuck und Pirol) und in der Vorwarnliste Brandenburgs zwei der festgestellten Arten (Feldsperling und Pirol). Die Nachweise teilen sich in vier Brutgilden auf: Boden-, Frei-, Höhlen- und Nischenbrüter. Der überwiegende Teil der kartierten Arten ist in Brandenburg häufig. Als mittelhäufig bis häufig sind zwei Arten, Pirol und Trauerschnäpper eingestuft.

Die Arten Grünspecht, Kuckuck und Schwarzspecht kommen in Brandenburg mittelhäufig vor. Der Hauptteil der Nachweise wurde am Rand des UG, d.h. im Puffer des

Vorhabenbereichs verortet. Trotz der größeren Freiflächen konnte keine Feldlerche kartiert werden. Eventuell sind die Flächen zu klein oder zu unattraktiv gewesen, da im weiteren Umfeld größere Offen- bzw. Agrarflächen zur Verfügung standen bzw. stehen.

#### Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermausfauna im Bereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ erfolgte durch 3 abendliche Detektorbegehungen:

- 23.05.2018  
23-17°C, 1-2Bft, trocken, einzelne Schleierwolken  
Bemerkungen:  
Viele Insekten unterwegs, insb. Südlich von Erdtrans; über Wiesen jagende Eule gesichtet; ab 22 Uhr kaum noch Aktivität
- 24.06.2018  
20-15°C, 0Bft, einzelne Schleierwolken  
Bemerkungen:  
Mehrere Jagdbeobachtungen, keine Quartierhinweise
- 16.07.2018  
26°C, 1Bft, 20% Schleierwolken  
Bemerkungen:  
Ackerflächen waren abgeerntet, daher Baumkontrolle im Bereich der Hecken möglich; alle noch nicht kontrollierten Bäume untersucht

Im Verlauf der Untersuchung konnten 4 Fledermausarten nachgewiesen werden. Häufigste Art war hierbei die Zwergfledermaus mit insgesamt 234 Rufsequenzen, gefolgt vom Abendsegler mit 39 und der Breitflügelfledermaus mit 19 Rufen. Im Mai konnte außerdem die Zweifarbfledermaus einmalig erfasst werden.

#### Amphibien:

Die Erfassung des Amphibienbestandes wurde anhand von mehreren Begehungen durchgeführt:

- 25.04.2018 um 18°C, sonnig
- 01.05.2018 um 20°C, sonne
- 13.05.2018 um 22°C, sonne

Amphibien kamen im UG lediglich im Südosten vor. Wanderungen vom Südosten in den Nordwesten sind unwahrscheinlich, da entsprechende Landlebensräume im Süden und Osten angrenzen und das UG im allgemeinen nur unzureichende Strukturen für Amphibien bot. Wanderungen von Einzeltieren können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### Reptilien:

Die Erfassung des Reptilienbestandes wurde ebenfalls anhand von mehreren Begehungen durchgeführt:

- 25.04.2018 um 18°C, sonnig (Übersichtsbegehung)
- 01.05.2018 um 20°C, sonnig
- 13.05.2018 um 22°C, sonne
- 27.05.2018 um 25°C, sonnig

Reptilien konnten mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 4 Männchen nachgewiesen (Gelände Firma Erdtrans). Mit der Ringelnatter (*Natrix natrix*) konnte eine zweite Reptilienart in der Nähe des UG nachgewiesen werden. Der Nachweis erfolgte in einem Graben, vor dem Bahnübergang.



Weitere Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Neben den zwei nachgewiesenen Arten bestand in Teilbereichen auch ein Potenzial für die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*). Das Potenzial bezieht sich auf zwei Flächen, d.h. zwei Waldareale, Kiefern-mischwald im Nordosten und Kiefernforst im Nordwesten des UG.

Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der vorgefundenen Brutvögel, Fledermäuse Amphibien und Reptilien können aus dem Umweltbericht sowie aus dem Floristisch-Faunistischen Gutachten (Natur + Text GmbH) entnommen werden.

Das floristisch-faunistische Gutachten bezüglich der Erfassung der genannten Arten ist der Begründung beigelegt (Floristisch-Faunistisches Gutachten von Natur + Text GmbH).

Insgesamt:

Weitere Ergänzungen und entsprechende Maßnahmen zu den betroffenen Arten erfolgen nach der frühzeitigen Beteiligung. Auch die Betroffenheit der vorkommenden Zauneidechse wird im weiteren Verfahren (bis zum Entwurf des Bebauungsplanes) weiter beschrieben und die einzelnen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m § 5 BNatSchG sowie ggf. die naturschutzfachlichen Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG abgeprüft.

## II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

### 5 Planinhalt

#### 5.1 Intention der Planung

Um für diesen Bereich Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Anfragen nach „Bauland“ für Gewerbe in unterschiedlichsten Größen wachsen stetig. Um diese Anfragen gerecht zu werden, soll in der Mitte der Stadt Zossen innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf das Angebot dieser Gewerbefläche geschaffen werden. Des Weiteren soll die städtebauliche Ordnung und die Zielvorstellung der Stadt Zossen Rechnung getragen werden. Daher sollen entlang der Nächst Neuendorfer Straße (B 246) Mischgebiete entwickelt werden. Zudem wird eine Verkehrsfläche, die zum einen als Ortsumgehung und zum anderen als Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrassen dienen soll, festgesetzt. Für die Verkehrsplanung erfolgten bereits im Jahr 2014 Abstimmungen und Planungen (Gründerwerbsplan) durch die DB Netz AG. Dabei soll auch ein Radweg mit berücksichtigt werden.

#### 5.2 Variantenprüfung

Eine Variantenprüfung wird nicht durchgeführt, da der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist und so der städtebaulichen Ordnung und die Zielvorstellung der Stadt Zossen angestrebt wird. Nichts desto trotz wird im noch zu erstellenden Umweltbericht die Nullvariante dargestellt (Umweltzustand bei nicht Durchführung der Planung).

#### 5.3 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ ist ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB.

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung von Gewerbe- und Mischgebieten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen von gewerblichen Nutzungen aber auch die Möglichkeit von Wohnen geschaffen. Zusätzlich soll die Haupteerschließung des Gebietes über eine neue Gemeindestraße (Ortsumfahrung) erfolgen. Die Erschließung soll über die östliche Bahntrasse erfolgen. Des Weiteren berücksichtigt bereits der benachbarte Bebauungsplan „An der Stubenrauchstraße“ der Stadt Zossen den Trassenverlauf der geplanten Verkehrsfläche.

### 6 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)

#### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ der Stadt Zossen wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und südlich sowie westlich des Plangebietes ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In den Mischgebieten 1 und 2 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In dem Mischgebiet 3 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

In den Mischgebieten 1 und 2 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In dem Mischgebiet 3 sind nicht zulässig:

Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Ausschluss der genannten Arten der baulichen Nutzungen im Mischgebiet 3 ist dahingehend begründet, dass westlich angrenzend eine vorhandene Wohnsiedlung (VEP Feldstraße I und II) besteht und ein direkter Konflikt von Immissionen, beispielsweise durch Einzelhandels- oder Gartenbaubetriebe hervorgerufen, vermieden werden kann. Darüber hinaus beanspruchen solche Nutzungen einen hohen Flächenanteil, der zugleich auch eine erhöhte Frequentierung von Fahrzeugen hervorrufen kann.

In den Mischgebieten 1 bis 3 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss ist dahingehend begründet, dass in den Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässigen und gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den angrenzenden, schützenswerten Wohnnutzungen (VEP I und II Feldstraße sowie VEP „Am Mittelweg – Märkisches Wohnen“) erkannt. In diesem von Fahrzeugen stark frequentierten Bereich muss bei der Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Öffnungszeiten bis weit in den Nachtzeitraum ausgegangen werden. Diese Betriebszeiten würden zu unzumutbaren Belastungen der im Plangebiet vorhandenen sowie benachbarten Wohnnutzungen in der besonders schützenswerten Nachtzeit führen.

In den Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässige Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Gesamthöhe baulicher Anlagen festgesetzt.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Gewerbegebiete:

Gem. § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die GRZ an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 sind gem. § 17 BauNVO die Obergrenzen für Gewerbegebiete.

Mischgebiete:

Die festgesetzte GRZ von 0,6 sind gem. § 17 BauNVO die Obergrenzen für Mischgebiete.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gem. § 20 Abs. 2 BauNVO gibt die GFZ an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.

Gem. § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten 2,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Für die festgesetzten Mischgebiete werden gem. § 17 BauNVO die max. Obergrenzen für Mischgebiete von einer GFZ 1,2 festgelegt.

Mit der Festlegung wird insgesamt in Verbindung mit den Festlegungen der Bauweisen eine zur westlichen Wohnnutzungen (vorhandene Bebauungspläne) lockere und offene Bebauung gewahrt und gleichzeitig entwickelt (Bebauungsdichte). Gleichzeitig können Beeinträchtigungen auf die westlich angrenzenden Wohnnutzungen und den festgesetzten Mischgebiete gemindert werden.

Dementsprechend wird dem Ortsbild Rechnung getragen.

### **Gesamthöhe baulicher Anlagen**

Die vorhandenen gewerblichen Bestandsgebäude weisen Gebäudehöhen von bis zu 14,5 m auf. Die westlich angrenzenden Wohngebäude weisen Gebäudehöhen von ca. 7,20 m auf.

Zur Sicherung des Siedlungsbildes Nächst Neuendorf und um eine entsprechende „Höhenabstufung“ zur westlich angrenzenden Wohnbebauung anzustreben, bedarf es einer Festsetzung der Gesamthöhen baulicher Anlagen (Oberkante = OK).

Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, werden für die jeweiligen Mischgebiete (MI) 1 bis 3 und den Gewerbegebieten (GE) max. Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt:

MI 1 = OK: 11,5 m

MI 2 = OK: 14,5 m

MI 3 = OK: 7,5 m

GE = OK: 11,5 m (westlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche)

GE = OK: 52,67 m ü. DHHN2016 (ca. 14,5 m, östlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche)

Für die Gesamthöhen baulicher Anlagen bedarf es ein Bezugspunkt.

Die in der Planzeichnung für die Misch- und Gewerbegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK<sub>F</sub>) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (vorhandene Straßen). Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen ist durch lineare

Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Innerhalb des Baufeldes des Gewerbegebietes, östlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen als max. Höhenfestsetzung von 52,67 m ü. DHHN2016 festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt an dieser Stelle nicht erforderlich. Die Festsetzung ist aufgrund der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche hinzu den Bahntrassen (östlich) gewählt worden. Die Bahnüberquerung soll über eine Brücke erfolgen, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Demnach ist bei der Planung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Aufschüttungen zurechnen um den Straßenbau zu realisieren.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Baufenster wurden entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche großzügig festgelegt. Lediglich zwischen den Nutzungsarten Misch- und Gewerbegebieten wurde ein ca. 35 m großer Korridor freigehalten, um eine bestmögliche Flexibilität der inneren Erschließung zu gewährleisten.

Des Weiteren wurde aus Gründen des Trennungsgrundsatzes im Mischgebiet 3 ebenfalls ein Korridor von ca. 25 m als Puffer zur westlich angrenzenden Wohnbebauung definiert.

Damit wird städtebaulich auf den Schutz benachbarter Wohnbebauungen reagiert.

### **6.4 Bauweise**

Im Bebauungsplan kann aus städtebaulichen Gründen die Bauweise festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bauweise kann im Bebauungsplan als offene, geschlossene oder abweichende Bauweise festgelegt werden (§ 22 Absätze 1 und 4 BauNVO), und zwar sowohl für Teile des Baugebiets als auch für einzelne Grundstücke.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden offene und abweichende Bauweisen festgesetzt.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete wird eine abweichende Bauweise definiert:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.

Die abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen der städtebaulichen Struktur von Gewerbegebieten.

Für die festgesetzten Mischgebiete (MI 1 bis 3) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

**Einzelhaus:** Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

**Doppelhaus:** Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Für alle Hausformen gilt, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Mit der Festlegung wird insgesamt in Verbindung mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung eine zur westlichen Wohnnutzungen (vorhandene Bebauungspläne) lockere und offene Bebauung gewahrt und gleichzeitig entwickelt. Dementsprechend wird dem Ortsbild Rechnung getragen.

### **6.5 Straßenverkehrsfläche**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Bei der Planung wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen.

Die öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße A“ wurde aufgrund einer detaillierten Vorplanung gem. R5-LO 01 festgesetzt. Auch der benachbarte Bebauungsplan, östlich der Bahntrasse, berücksichtigt bereits die eben genannte Planung.

Mit der Planstraße A wird eine Möglichkeit zur Verbesserung der innerstädtischen Infrastruktur eröffnet. Dabei soll auch der Knotenpunkt zum Anlagenbetrieb der Erdtrans GmbH (nördlich angrenzend) neu strukturiert und erschlossen werden.

Die trichterförmige Anordnung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde gewählt, um eine mögliche Bahnüberquerung mit Böschungen zu gewährleisten. Sollte keine Bahnüberquerung zur Ausführung kommen, wird die Planstraße A zur Bahntrasse durch bauliche Maßnahmen sicher begrenzt.

### **6.6 Öffentliche Grünflächen**

Im nördlichen Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“ festgesetzt. Die Fläche soll einen Teil des Ersatzes für die Eingriffe in die Natur und Landschaft dienen. Ergänzungen und Konkretisierungen der Maßnahmen dieser Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf i. V. m. Grünordnungsplan [GOP]).

### **6.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um mit dem Boden schonend und sparsam umzugehen wird im Bebauungsplan die Befestigung von Stellplätzen regelt. Durch die Regelung der Befestigung von Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau können negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen minimiert werden, da die Durchlüftung des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung weiterhin eingeschränkt funktionieren. Die Funktionsfähigkeit der Stellplatzflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Demnach ist folgendes festgesetzt:

Die Befestigung von Pkw-Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Des Weiteren wird eine Regelung zur Dachbegrünung festgesetzt. Dachbegrünungen bilden gerade im verdichteten Stadtgebiet einen kleinen, aber durchaus wichtigen und in der Fachliteratur belegten Beitrag zur Verbesserung der Umwelt. Dachbegrünungen können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Festsetzungen müssen, ebenso wie alle anderen Festsetzungen eines Bebauungsplanes, städtebaulich erforderlich sein. Zu den städtebaulichen Gründen zählen auch der Umwelt- sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung. Insbesondere sollen die genannten Punkte auch in der Stadtentwicklung, gem. § 1 Abs. 5 BauGB, gefördert werden.

Dachbegrünungen verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung), darüber hinaus speichern sie Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation, bilden Standorte für zahlreiche Pflanzen, sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplätze für Tiere und verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung).

Aus diesem Grund wird folgendes festgesetzt:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FFL-Richtlinie „Dachbegrünungsrichtlinien, Richtlinien für Planung Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung, Ausgabe 2018“ entsprechen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

## **6.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einige Baumgruppen (westlich und östlich gelegen), die das Landschaftsbild mit definieren und potenzielle Lebensräume für Brutvögel bieten.

Weitere Festsetzungen, Ergänzungen und Konkretisierungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf i.V.m. GOP).

## **6.9 Gestalterische Festsetzungen**

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Örtliche Bauvorschriften können unter anderem über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen erlassen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist.

In den Baugebieten GE sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

Mit der Festsetzung wird sich einerseits auf den Gebäudebestand (Hauptanlagen) der angrenzenden Gewerbegebiete (hier östlich der Bahntrasse) orientiert und zum anderen wird mit der Festsetzungskonkretisierung der Dachform Bezug auf die Festsetzung der Dachbegrünung genommen. Aufgrund der Festlegung der Dachform kann städtebaulich auf den Umwelt- und Klimaschutz reagiert werden.

Für das festgesetzte Mischgebiet werden aufgrund der Lage zwischen den gewerblichen und wohnlichen Nutzungen keine Dachformen festgesetzt.

Neben den vorhandenen Flachdächern der gewerblichen Strukturen sind auch Sattel-, Walmdächer zu finden. Städtebaulich fügt sich demnach nahezu jede Dachform im

festgesetzten Mischgebiet ein. Daher bedarf es keine Festsetzung zur Dachform im Mischgebiet.

### 6.10 Weitere Festsetzungen zum Bauleitverfahren

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ werden i.V.m. GOP weitere Festsetzungen, die auch die genannten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen des Landschaftsplan der Stadt Zossen berücksichtigen, geprüft.

### 6.11 Textliche Hinweise

#### Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) sind einzuhalten.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

#### Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung ist nicht im Zeitraum zwischen 01. März bis 30. September durchzuführen. Dies gilt auch für die Anlage der Erschließungsstraße.

## 7 Flächenbilanz

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

Tab. 1: Flächenbilanz

Gebiete bzw. Fläche	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
<b>Gewerbegebiete</b>	<b>77.865</b>	
<i>GE (westlich der Planstraße)</i>	32.535	
<i>GE (östlich der Planstraße)</i>	45.330	
<b>(GRZ 0,8)</b>	<b>62.292</b>	
<i>nicht überbaubar</i>	15.573	
<b>Mischgebiete</b>	<b>78.255</b>	
<i>MI 1</i>	11.820	
<i>MI 2</i>	50.420	
<i>MI 3</i>	16.015	
<b>(GRZ 0,6, + 50 % Überschreitung max. bis 0,8)</b>	<b>62.604</b>	
<i>nicht überbaubar</i>	15.651	
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>4.395</b>	
<i>Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen“</i>	4.395	
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	<b>28.785</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>189.300</b>	<b>100</b>



## **8 Umweltbericht**

Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Anlage 1 des BauGB ist entsprechend anzuwenden. Der Umweltbericht wird zum weiteren Verfahren (bis zum Entwurf des BP) erstellt. Zusätzlich wird für das Bauleitverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ ein gesonderter Grünordnungsplan erstellt.

Dieser wird ebenfalls bis zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

## **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

# **III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

## **10 Stadtplanerische Auswirkung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **11 Auswirkungen auf die Umwelt**

### **Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **12 Soziale Auswirkungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **13 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **14 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## IV. VERFAHREN

### 15 Verfahrensablauf

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für die Stadt Zossen Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen.

#### **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 \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

#### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

#### **Bekanntmachungsvermerk**

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Stadt Zossen bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

## V. RECHTSGRUNDLAGEN / QUELLENVERZEICHNIS

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]).

**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 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. IS. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. IS. 440).

**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.

**Landesimmissionsschutzgesetz – LImSchG** vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99,[Nr.17], S. 386).

**Landkreis Teltow-Fläming (2011):** Landschaftsrahmenplan.

**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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) m. W. v. 13. Mai 2017.

**Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten (2019):** Zuarbeit zum B-Plan Nächst Neuendorf. Floristisch-Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Biotope.. Fledermäuse. Vögel. Zauneidechsen. Amphibien.

## VI. ANHANG

### 16 Textliche Festsetzungen

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

1.1 In den Mischgebieten 1 und 2 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In dem Mischgebiet 3 sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe.

1.2 In den Mischgebieten 1 und 2 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In dem Mischgebiet 3 sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

In den Mischgebieten 1 bis 3 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den Gewerbegebieten sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

1.4 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

1.5 In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

In den Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die in der Planzeichnung für die Misch- und Gewerbegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK<sub>F</sub>) der vorhandenen Straßen. Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

2.2 Eine Überschreitung des in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßes der Oberkantenhöhe baulicher Anlagen (OK) ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Schornsteine, etc.) bis zu 2,5 m ausnahmsweise zulässig.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

3.1 In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Baukörperlängen über 50 m sind zulässig.

### **4. Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

4.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Die Befestigung von Pkw-Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 20 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

5.2 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel 10 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FFL-Richtlinie "Dachbegrünungsrichtlinien, Richtlinien für Planung Bau und Instandhaltung von Dachbegrünung, Ausgabe 2018" entsprechen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig.

### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**6.1 DIE FESTSETZUNG ZUR ANPFLANZUNG AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN ERFOLGT ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES.**

### **7. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Satz 1 BbgBO)**

In den Baugebieten GE sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

### 17 Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen



## Legende

### Festsetzungen durch Planzeichen

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



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

OK in m ü. DHHN2016    Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
(Kein Bezugspunkt erforderlich)

z.B. OK:            Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)  
14,5 m            (Bezugspunkt erforderlich)

z.B.     Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahn der vorhandenen Straße  
OK<sub>F</sub>: 38.10

z.B. 0,8            Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B.     Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o / a            offene / abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### Flächen für den Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung  
Gehölzstrukturen

#### Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)



Umgrenzung von Flächen mit Bindung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### sonstige Planzeichen

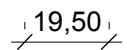


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

#### Informative Planzeichen



Bemaßung in Meter

## **VII. ANLAGEN**

- Zuarbeit zum B-Plan Nächst Neuendorf. Floristisch-Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Biotope.. Fledermäuse. Vögel. Zauneidechsen. Amphibien, Seiten 36.
- Biotoptypenkarte, A3.
- Revierkarte Brutvögel, A3
- Lebensraum Herpetofauna, A3