



**Stadt
Zossen**
OT Dabendorf
Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Zossen Nord“

**Begründung
Vorentwurf**



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

21. Oktober 2019

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand.....	4
1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
2 Scoping-Termin.....	4
3 Beschreibung des Plangebietes	7
3.1 Räumliche Lage.....	7
3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	7
3.3 Gebiets-/Bestandssituation	8
3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.5 Erschließung.....	9
3.6 Planunterlage.....	10
4 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	10
4.1 Landes- und Regionalplanung	10
4.2 Flächennutzungsplan.....	12
4.3 Landschaftsplan.....	13
4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht.....	14
4.5 Trinkwasserschutz	16
4.6 Überschwemmungsgebiete	16
4.7 Denkmalschutz	16
4.8 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming.....	17
4.9 Immissionsschutz	17
4.10 Altlasten	17
4.11 Flächen für Wald	18
4.12 Benachbarte Bebauungspläne	18
4.13 Artenschutz.....	18
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	21
5 Planinhalt.....	21
5.1 Intention der Planung.....	21
5.2 Variantenprüfung (Trassen).....	21
6 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang).....	22
6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung	22
6.2 Art der baulichen Nutzung.....	23
6.3 Maß der baulichen Nutzung.....	24
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.5 Bauweise.....	25
6.6 Straßenverkehrsfläche.....	25
6.7 Öffentliche Grünflächen.....	27
6.8 Fläche für Wald.....	27

6.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	27
6.10	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen.....	27
6.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	28
6.12	Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche	28
6.13	Weitere Festsetzungen zum Bauleitverfahren.....	28
6.14	Textliche Hinweise	28
7	Flächenbilanz	29
8	Umweltbericht	29
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	30
10	Stadtplanerische Auswirkung.....	30
11	Auswirkungen auf die Umwelt	30
12	Soziale Auswirkungen	30
13	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	30
14	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	30
IV.	Verfahren	31
15	Verfahrensablauf.....	31
V.	Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis	32
VI.	Anhang.....	33
16	Textliche Festsetzungen.....	33
17	Planzeichnung/Festsetzung durch Planzeichen	35
VII.	Anlagen	37

Tabellen

Tab. 1:	Flächenbilanz	29
---------	---------------------	----

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Ortes Dabendorf (Ohne Maßstab)	7
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	12
Abb. 3:	Trassenvarianten 1 bis 4 in Abschnitten A bis F	22

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss am 21.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Nord“ im Gemeindeteil Dabendorf. Gleichzeitig beschloss die SVV der Stadt Zossen die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und die Teilaufhebung der Beschlussvorlage BV 164/07/01, Nr. 1. Das Planfeststellungsverfahren für die Nordumfahrung wird durch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ersetzt. Es ist ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg entlang der Nordumfahrung vorgesehen.

Im genehmigten Flächennutzungsplan der gesamten Stadt Zossen ist im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet im Norden von Dabendorf, als Angebotsfläche für Erweiterungen und Neuansiedlung von Gewerbe, eine Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante Erschließung erfolgt über die Nordumfahrung Dabendorf, deren Trassenverlauf bereits mit Beschluss 062/09/01 festgelegt wurde. Dieser Trassenverlauf, die Variante 3 dient auch dem weiteren Verfahren als Grundlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die dargestellten gewerblichen Bauflächen und der Anbindung an die B 96 im Norden und an die Verbindungsstraße zwischen Dabendorf – Glienick im Westen des Gemeindeteils Dabendorf.

Um wie geplant die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich zu ermöglichen, muss Baurecht geschaffen werden. Dies erfolgt durch die weiterführende Planung, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird die Haupteerschließung über die „Nordumfahrung Dabendorf“ erfolgen. Damit sollen vorhandene und zusätzliche Belastungen (Lärm) der Anwohner in der näheren Umgebung vermieden werden. Zusätzlich soll der Anlagenbestand der Schießanlage der Schützengilde Zossen e.V. mit in den Bebauungsplan aufgenommen 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 Gewerbegebiet 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. Zusätzlich wird zum Bauleitverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Nord“ ein eigenständiger Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Der GOP stellt die naturschutzfachliche Grundlage für einen Bebauungsplan dar. Vorgaben des GOP werden dabei in die Festlegungen des Bebauungsplanes übernommen, da sie keine eigenständige Rechtswirksamkeit besitzen. Im GOP erfolgt auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bewertung zum Bauleitverfahren. Ziel ist es, die entstehenden Eingriffe unter anderem direkt im Eingriffsbereich durch Gestaltungselemente zu kompensieren. Auch weitere Kompensationsmaßnahmen werden im GOP betrachtet.

2 Scoping-Termin

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Nord“ 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

Aufgrund der vorgesehenen Ausdehnung des Gebietes und der Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Notte-Niederung“ durch die geplante Ortsumfahrung sollten die ersten Planungsschritte innerhalb des Scoping-Termins erörtert werden, um im Anschluss daran, bzw. in einer angemessenen Frist Klarheit über den Inhalt und den Umfang der voraussichtlich beizubringenden Unterlagen über die Umweltauswirkungen des Vorhabens zu erlangen.

Der Scoping-Termin wurde wie folgt gegliedert:

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

Umweltprüfung bei Bauleitplänen nach § 17 Abs. 1 UVPG:

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1, aufgestellt, geändert oder ergänzt,

„Nummer 18.7 Anlage 1 (Liste UVPP-pflichtige Vorhaben): Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr.“

Wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren **als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt.**

Maßgebend sind:

§ 1 Abs. 6 BauGB

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Nr. 7: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Vermeidung und Ausgleich nach Eingriffsregelung des BNatSchG sowie Verträglichkeit mit NATURA 2000 berücksichtigen
- Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung tragen

§ 2 Abs. 4 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetz ist anzuwenden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten

Bestimmung der Zuständigkeit gem. Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg zur Zuständigkeit (22. September 2017):

Bei Bauleitplänen, die ein einzelnes Vorhaben (hier die Ortsumfahrung) im Sinne der Ziffer 2.1 zum Gegenstand haben, ist eine Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 NatSchZustV gegeben.

Stehen dem projektierten Vorhaben naturschutzrechtliche Vorschriften entgegen, prüft die UNB, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vorliegen (sog. „Planen in die Befreiungslage“). Voraussetzung für die Entscheidung sind aussagefähige Unterlagen.

Die UNB teilt das Ergebnis der Prüfung im Rahmen ihrer Stellungnahme im Bauleitplanverfahren mit.

Der Scoping-Termin ist gleichzeitig als Anfrage an die UNB vor Einleitung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 BauGB zu werten.

Nach Rücksprache (10.05.2019) der Unteren Naturschutzbehörde mit dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg kann, wie zunächst im Scoping-Termin angenommen, kein Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG für die Ortsumfahrung durchgeführt werden.

Hier kommt vielmehr der § 10 Abs. 3 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zum Tragen:

„Einer Genehmigung, Zustimmung, Anzeige, Erlaubnis, Überwachung oder Abnahme bedarf es nicht, wenn Straßen, deren Zubehör oder Nebenanlagen gem. § 2 Abs. 2 unter verantwortlicher Leitung einer Straßenbaubehörde des Landes, eines Kreises oder einer Gemeinde hergestellt und unterhalten werden. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung zu beteiligen. Dies gilt nicht für Gebäude, die Nebenanlagen von Kreis- oder Gemeindestraßen sind.“

Das bedeutet, dass die Stadt Zossen für die Ortsumfahrung keine Genehmigung benötigt, jedoch das Einvernehmen mit der UNB und anderen betroffenen Behörden herstellen muss. Das geht allerdings erst auf Grundlage einer konkreten Straßenplanung.

Allerdings muss die Stadt, als Träger der Straßenbaulast, auch die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände übernehmen, da sie (im Einvernehmen mit der UNB) über die Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zossen im Gemeindeteil Dabendorf des Landkreises Teltow-Fläming. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich und im Außenbereich des Ortes Dabendorf. 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 Dabendorf (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 Dabendorf:

Flur 1, Flurstücke:

Teilfläche (TF) 12/1, TF 12/2, TF 13 25-27, 28/2, 28/5, 28/6, 28/8, 28/9, 28/10, 29/2, 30, 31/2, 31/3, 31/4, 31/5, 31/6, 31/7, 32, 33/1, 33/3, 33/4, 34-39, TF 40, 42-44, 46/1, 46/4, 46/6, 46/7, 46/9, 46/10, 46/11, 46/12, 46/14, 46/15, 46/16, TF 47, 48, 78, 79, TF 80, TF 81, TF 82, TF 84, TF 90 - TF 95, TF 99 100-105, 109, 111, 112

Flur 2:

1-15; TF 16, TF 259/1, TF 259/2

Flur 7:

TF 4 – TF 7, TF 11, TF 12, TF 13 – TF 24, TF 26 – TF 32, TF 102, TF 123,

Flur 8:

TF 2, TF 3, TF 5, TF 6, TF 30, TF 229, TF 231, TF 413

Gemarkung Glienick:

Flur 5, Flurstücke:

TF 100, TF 109 bis TF 112, TF 519, TF 521, TF 523, TF 531, TF, 534, TF 535, TF 661

Ein Großteil der genannten Flurstücke befindet sich im privaten Eigentum. Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren.

3.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet ist ca. 96,5 ha groß. Durch das Büro Natur + Text GmbH erfolgte im Zeitraum vom Juni bis August 2018 die Erfassung des floristischen Artenspektrums.

Im Zuge der Kartierung wurden 177 linien- und flächenhafte Biotop- und Nutzungstypen in 14 Biotopklassen nachgewiesen.

Bei den kartierten Biotopklassen handelt es sich um:

- Gräben (12)
- Ruderalfluren (9)
- Gras- und Staudenfluren (42)
- Laubgebüsche (8)
- Feldgehölze (18)
- Alleen (3)
- Baumreihen und Baumgruppen (13)
- Wälder und Forsten (24)
- Äcker (11)
- Grün- und Freiflächen (5)
- Einzel- und Reihenhausbebauung (7)
- Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen (2)
- Teil- und unversiegelte Wege (17)
- Verkehrsflächen (7)

Geschützte Biotope liegen vorwiegend im Westen des Untersuchungsgebietes, entlang des dortigen Grabens, welcher sich vom Süden bis in den Norden hin erstreckt. Hinzu kommen über die Fläche des Untersuchungsgebietes verteilte kleinflächigere geschützte Biotope wie z.B. Roststraußgrasfluren, Weidengebüsche oder Kiefernvorwald.

Eine genaue Auflistung der vorhandenen Biotope ist aus dem floristisch-faunistischen Gutachten (Kapitel 4.1), Artengruppen: Biotope – Amphibien – Reptilien zu entnehmen. Des Weiteren sind die einzelnen Biotopklassen im Gutachten näher beschrieben.

Das floristisch-faunistische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

3.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des künftigen BP „Gewerbegebiet Zossen Nord“ ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

3.5 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Die Haupteerschließung soll über die geplante Ortsumgehung, die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, erfolgen.

Zur Zeit wird das vorhandene Gewerbegebiet über die Märkische Straße erschlossen.

Für die weitere Erschließung der einzelnen zukünftigen Baugrundstücke sind Gewerbe- und Industriestraßen nach der RSt 06 vorgesehen.

Rad- und Fußwege

Separate Rad- und Fußwege sind nicht vorhanden.

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. 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. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls, rechtzeitig nach abschließender Festsetzung, mit dem selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung einer zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage ist seitens des KMS nicht geplant.

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.

Elektroenergieversorgung

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.

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

Innerhalb des Plangebietes erstreckt sich eine unterirdische Gasleitung.

Im weiteren Verfahren erfolgen hierzu Ergänzungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten.

Des Weiteren ist eine Versorgung des Plangebietes grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

3.6 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

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 01.07.2019 (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 und Abs.2 LEP HR: (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.
- 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. Aufgrund der Flächengröße ist auch der Abs. 2 des Zieles 5.2 LEP HR zu berücksichtigen. Hier können durch das bestehende Gewerbegebiet und der Planung weitere Gewerbeflächen mit Hilfe einer Umfahrungsstraße die bestehenden Belastungen für den Menschen in der Ortslage Dabendorf durch das aktuelle Verkehrsaufkommen wesentlich verringert werden. Die Lärm- und Schadstoffemissionen werden im Umfeld an der „Alten Trebbiner Straße“, „Märkische Straße“ sowie entlang der „Glienicker Straße“ und der „Rangsdorfer Straße“ reduziert und die Lebensqualität verbessert. Der Eingriff in bisher verkehrlich und gewerblich nicht genutzter Flächen stellt eine Erhöhung der Umweltbeeinträchtigungen dar, welche durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung/Landschaftspflegerischen Begleitplanung ausgeglichen bzw. ersetzt werden müssen. Hierbei ist gleichzeitig der Grundsatz 6.1 LEP HR und § 6 Abs. 1 LEPro 2007 zu berücksichtigen.

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 entfaltet 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.

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
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schießanlage“
- Vorgesehene Neutrassierung einer Gemeindestraße

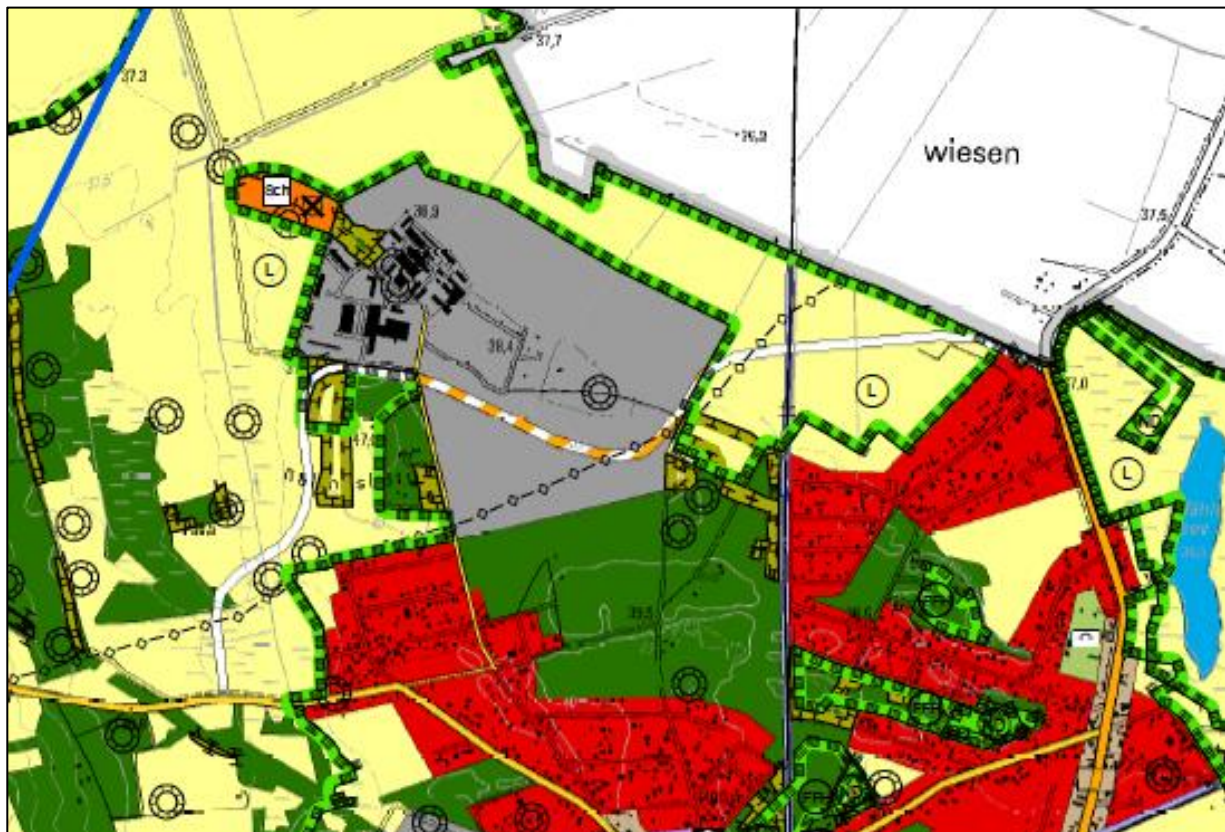


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Gewerbe- und Industriegebiete) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Für die festgelegte Trassenvariante bedarf es eine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

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 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)
- Verzicht auf Inanspruchnahme von Waldbereichen mit geschützten Biotopen
- Ausweisung einer anbaufreien Zone im Süden des Gebietes zur Vermeidung von Schattenwurf auf den südlichen Waldrand
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Verzicht auf Inanspruchnahme von Bereichen mit trockenen Vorwaldstadien (geschütztes Biotop), Mischwaldbereiche und Hecken sowie auf die Überbauung von Erdniedermoor
- Berücksichtigung der Regelungen des Denkmalschutzes

Des Weiteren ist folgender Ausgleich/Ersatz zu prüfen:

- Rücknahme ungenutzter Flächenversiegelungen
- Ersatzaufforstung
- Durchgrünung innerhalb 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 Böden ohne besondere Eignung für die Biotopentwicklung und mit teilweise mittlere Ertragsfähigkeit.

Nördl. Teil: Erdniedermoor KNv aus Torf über Sand (7) und südl. Teil: Kalkgleye aus carbonatischem Sand (3)

Bodendenkmal Nr. 130707

Schutzgut Wasser:

Überbauung und Versiegelung von Böden mit hoher Wasserdurchlässigkeit und geringem Grundwassereinfluss (Podsolbraunerde auf Flugsand) sowie mit Grundwassereinfluss (Kalkgley) und geringer Wasserdurchlässigkeit.

Geringer Schutz des Grundwassers.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Zentraler Teil: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Kiefernforsten und Teilbereiche Vorwälder trockener Standorte/Trockenrasen (§ 30 BNatSchG), Wochenendsiedlung und Ruderalflur sowie von Mischwald, Altbäume sind potenziell als Brut- und Lebensstätten geeignet.

Äußerer Teil: Inanspruchnahme bzw. Umgestaltung von Acker und Baumhecken, Offenland ist potenziell für Offenlandbrüter geeignet

Flugbahnen der Kraniche

Schutzgut Klima und Luft:

Überbauung und Versiegelung von Boden.

Zentraler Teil: Waldflächen mit hoher Bedeutung für die Frischluftentstehung und als Schadstofffilter sowie von schadstofffilternden Baumhecken und Feldgehölze mit Bezug zu Siedlungsbereichen

Äußere Flächen: innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes mit Bezug zu Siedlungen

Schutzgut Landschaftsbild:

Umgestaltung von Flächen des offenland- und waldgeprägten Landschaftsbildes, mittlerer landschaftlicher Erlebniswirksamkeit zu gewerblichen Bauflächen.

4.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Das Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Notte-Niederung“ wird durch Bebauungsplan mit der geplanten Ortsumfahrung berührt und zerschnitten.

Landschaftsschutzgebiete sind nach § 26 BNatSchG rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind.

Wie bereits im Kapitel 2 (Scoping-Termin) beschrieben, bedarf es hier kein Befreiungsverfahren nach § 67 BNatSchG für die Ortsumfahrung sondern vielmehr kommt der § 10 Abs. 3 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) zum Tragen:

„Einer Genehmigung, Zustimmung, Anzeige, Erlaubnis, Überwachung oder Abnahme bedarf es nicht, wenn Straßen, deren Zubehör oder Nebenanlagen gem. § 2 Abs. 2 unter verantwortlicher Leitung einer Straßenbaubehörde des Landes, eines Kreises oder einer Gemeinde hergestellt und unterhalten werden. Die betroffenen Behörden sind rechtzeitig mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung zu beteiligen. Dies gilt nicht für Gebäude, die Nebenanlagen von Kreis- oder Gemeindestraßen sind.“

Das bedeutet, dass die Stadt Zossen für die Ortsumfahrung keine Genehmigung benötigt, jedoch das Einvernehmen mit der UNB und anderen betroffenen Behörden herstellen muss. Das geht allerdings erst auf Grundlage einer konkreten Straßenplanung.

Allerdings muss die Stadt, als Träger der Straßenbaulast, auch die Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände übernehmen, da sie (im Einvernehmen mit der UNB) über die Befreiungsvoraussetzungen des § 67 BNatSchG entscheidet.

Ein **Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet** grenzt an das Vorhaben an. Östlich der Berliner Straße (B96) befindet sich das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ mit einer Gesamtfläche von ca. 82,5 ha.

In der weiteren Planung und im noch zu ergänzenden Umweltbericht wird das eben genannte FFH-Gebiet beschrieben, bewertet und mögliche Auswirkungen auf das Gebiet überprüft. Ggf. sind Maßnahmen zu ergreifen (Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren).

Nordwestlich in etwa 500 m Entfernung des Plangebietes beginnt und erstreckt sich ein Vogelschutzgebiet (**Special Protection Area -SPA-**). Das Gebiet ist ca. 6.082 ha groß und liegt im Nuthen-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 und der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches („Pufferzone“) ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind auch **geschützte Biotop**e gem. § 30 BNatSchG vorzufinden.

Gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Absatzes 2 auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des Abs. 2 zu erwarten, kann über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Abs. 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden.

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des BP begonnen wird.

Im Zusammenhang mit der Beantragung einer Ausnahmegenehmigung ist folgendes zu beachten:

Eine Beeinträchtigung ist erst dann ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Dies erfordert die Schaffung eines gleichartigen Biotops, d.h. ein Biotop vom selben Typ, der in der standörtlichen Gegebenheit und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

Lediglich gleichwertige Maßnahmen reichen dazu nicht aus. Der Ausgleich für das beschädigte/zerstörte Biotop hat damit am gleichen Ort oder zumindest dessen näherer Umgebung in gleicher Qualität stattzufinden.

Maßstab für den Ausgleich der Beeinträchtigungen sind insbesondere die Funktionen, die das unbeschädigte Biotop für die Populationen bestimmter Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in dem jeweiligen konkreten Biotop erfüllt und derentwegen der betreffende Biotoptyp in den Katalog gem. § 30 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 6 BNatSchG aufgenommen worden ist. Dazu gehört auch eine dem geschädigten Biotoptyp ungefähr entsprechende räumliche Ausdehnung.

Unverzichtbar ist auch, dass die durch den Schutz des jetzt geschädigten „alten“ Biotops geschützten Populationen und Lebensgemeinschaften in dem wiederhergestellten, „neuen“ Biotop lebenskräftig und auf Dauer unbeeinträchtigt weiter existieren können oder, dass – im Falle völliger oder weitgehender Zerstörung – die betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften im „neuen“ Biotop erfolgreich angesiedelt werden können und

tatsächlich angesiedelt werden oder auf andere Weise gewährleistet ist, dass sie von dem „neuen“ Biotop erfolgreich Besitz ergreifen.

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

Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dass nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um die Bodendenkmal Nr. 130707, einen Rast- und Werkplatz des Paläo- und Mesolithikums sowie eine Siedlung der Ur- und Frühgeschichte. Teile dieses Bodendenkmals sind zwar durch Überbauung und Kiesabbau im vergangenen Jahrhundert bereits stark in Leidenschaft gezogen bzw. zerstört worden. In den außerhalb dieser alten Eingriffsflächen liegenden Bereichen ist jedoch weiterhin mit erhaltenen Strukturen des Bodendenkmals zwingend zu rechnen.

Mit Schreiben vom 01. April 2019 (auf Vorbereitung des Scoping-Termins) hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wie folgt Stellung genommen:

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in den Planunterlagen zu berücksichtigen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. eine Tiefenentrümmerung nach obertägigem Abbruch vorhandener Bebauung, das Ziehen von Baumstubben, die Errichtung von baulicher Anlagen, die Anlage und/oder Befestigung von Straßen und Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 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 ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische 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 beplant 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. 2 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

4.8 Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming

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

4.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des Scoping-Termins hatte das Landesamt für Umwelt (LfU) im Vorfeld folgende Hinweise gegeben:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Zossen Nord“ befindet sich die Schießanlage der Schützengilde Zossen e.V.

Die Schießanlage ist eine nach Nr. 10.18V 4.BImSchV genehmigungsbedürftige Anlage. Anlagen der 4.BImSchV sind im GE allgemein nicht zulässig (Atypik der Anlage muss nachgewiesen werden, um Zulässigkeit in einem GE zu rechtfertigen). Nach aktuellem Kenntnisstand gibt es keine Bürgerbeschwerden.

Für die Planung ist nach den Hinweisen des LfU die Erstellung von Schallgutachten zwingend notwendig.

Die Verkehrsimmissionen und der zusätzliche Zu- und Quellverkehr sind nicht zu vernachlässigen.

Es wird daher von dem LfU empfohlen, die Immissionsorte und deren Schutzstatus abzustimmen.

Ein Schallgutachten wird bis spätestens zum Entwurf aller Voraussicht hergestellt.

4.10 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet Altlasten bekannt, die innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes das Grundwasser verunreinigen.

Entsprechend der Altlastenkarte aus dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming sind an diesem Standort diverse Schwermetalle sowie der Schadstoff CKW (Altlasten mit chlorierten Lösungsmitteln) nachgewiesen.

Dennoch ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung durch die bestehenden Altlasten auf den Bebauungsplan zu erwarten sind, da sich die genannten Altlasten bereits im bebauten Bereich befinden.

4.11 Flächen für Wald

Aus forstrechtlicher Sicht befindet sich das Plangebiet teilweise auf Wald im Sinne des § 2 LWaldG (zentralgelegen).

Aus der Stellungnahme vom 02.05.2018 der zuständigen Forstbehörde zum abgeschlossen Bauleitverfahren der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde eine betroffene Waldfläche von ca. 8,3 ha dargelegt. Betroffene Waldfunktionen sind:

- Lokaler Klimaschutzwald,
- Lärmschutzwald,
- Sichtschutzwald,
- Erholungswald Intensitätsstufe 2
- Und Nutzfunktion.

Einer Umwandlung von Wald i.S. des § 8 LWaldG würde seitens der unteren Forstbehörde (uFB) zugestimmt werden (Stellungnahme vom 02.05.2018).

Der Waldanteil der Gemarkung Dabendorf ist mit unter 20% forstpolitisch als problematisch anzusehen.

Gemäß § 8 (2) Satz 2 LWaldG soll die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart versagt werden, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat.

Die Lage, Struktur, wirtschaftliche Nutzbarkeit, und die Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung, lassen nur eingeschränkt Versagungsgründe erkennen. Infolge der Abwägung zwischen den Interessen zur Arrondierung von Gewerbefläche und den öffentlichen Belangen am Walderhalt, würde der Waldumwandlung mit Auflagen zugestimmt werden.

4.12 Benachbarte Bebauungspläne

In unmittelbare Nähe des Plangebietes sind keine benachbarten Bebauungspläne vorhanden. In etwa 1 km südlicher Entfernung befindet sich der VEP „Mitsubishi Motors“ sowie der BP „Schulstandort Dabendorf“. In nördlicher Richtung befindet sich in etwa 2 km Entfernung der BP „Rangsdorf SüdWest 2A“ der Gemeinde Rangsdorf.

Aufgrund der Entfernungen der genannten Bebauungspläne sind keine Auswirkungen zu erwarten. Auch durch immissionsschutzrechtliche Belange sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen untereinander zu erwarten.

4.13 Artenschutz

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Nord“ 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. 320 ha an folgenden Tagen:

- 18.04./19.04.2018
- 26.04./27.04.2018
- 06.05./07.05.2018
- 27.05./28.05.2018
- 03.07.2018
- 28.07.2018

Zwei weitere Kontrollgänge erfolgten am 02.06.2018 und 14.06.2019. Die Kontrollgänge galten möglichen Vorkommen dämmerungs- und nachtaktiver Vögel.

Insgesamt wurden im Untersuchungsraum 83 Brutvogelarten angetroffen. Sie gelten landesweit als mittelhäufig, häufig bis sehr häufig und machen auf eine strukturreiche Kulturlandschaft aufmerksam, die sich in 11 Landschaftstypen gliedern lässt. Das Gros der Brutvögel, nämlich 48 Spezies, nisten auf Bäumen, in deren Höhen und Nischen sowie im blickdichten Gebüsch; hinzu kommen 16 Spezies, die bevorzugt am Boden bzw. bodennah brüten. Jeweils 9 Brutvogelarten errichten ihr Nest bevorzugt am und/oder auf dem Gewässer bzw. auf, an und in Gebäuden.

Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der vorgefundenen Brutvögel können aus der Begutachtung entnommen werden.

Die Begutachtung der Brutvogelfauna ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermausfauna im Bereich des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet Zossen Nord“ erfolgte durch 4 Begehungen zwischen Mai und August 2018 (Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten):

- 25.05.2018
- 24.06.2018
- 16.07.2018
- 14.08.2018

Zusätzlich erfolgte im Dezember 2018 eine Kontrolle der Baumbestände auf potentielle Quartierstrukturen.

Im Verlauf der Untersuchung konnten 6 Fledermausarten nachgewiesen werden, die das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Nahrungsgebiet nutzten oder es überflogen.

Folgende Fledermausarten konnten festgestellt werden:

- Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)

Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der vorgefundenen Fledermäuse können aus der faunistischen Standortuntersuchung zur Fledermausfauna entnommen werden.

Die faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Amphibien:

Die Erfassung des Amphibienbestandes wurde anhand von mehreren Begehungen durchgeführt (Natur + Text GmbH):

- 25.04.2018 um 20°C, wechselhaft
- 17.05.2018 um 20°C, sonnig
- 22.09.2018 um 17°C, bedeckt
- 27.09.2018 um 20°C, sonnig

Ein Nachweis von Amphibien erfolgte lediglich im Westen des Untersuchungsgebietes über die Art Teichfrosch (*Pelophylax esculentus*).

Aufgrund der späten Kartierung konnten keine Frühläicher kartiert werden. Aufgrund dessen sind die Arten Erdkröte (*Bufo bufo*), Moorfrosch (*Rana arvalis*) und Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*) sowie Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*) als vorkommend (Große Vorkommen) auszugehen.

Reptilien:

Die Erfassung des Reptilienbestandes wurde ebenfalls anhand von mehreren Begehungen durchgeführt (Natur + Text GmbH):

- 25.04.2018 um 20°C, wechselhaft
- 17.05.2018 um 20°C, sonnig
- 20.09.2018 um 25°C, sonne
- 27.09.2018 um 20°C, sonnig

Reptilien konnten mit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsgebiet (UG) nachgewiesen werden. Insgesamt wurden 4 Weibchen und ein Männchen nachgewiesen. Die Nachweise erfolgten südlich des Gewerbegebietes in einer Brachfläche und am Rand eines Feldweges, welcher in Süden entlang eines Waldareals verläuft. Zudem gab es einen Fund im Osten des UG in einer Offenfläche, welche an die Bahntrasse Dabendorf-Rangsdorf angrenzt.

Weitere Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der vorgefundenen Amphibien und Reptilien können aus dem Floristisch-Faunistischen Gutachten entnommen werden.

Das faunistische Gutachten bezüglich der Erfassung der Amphibien und Reptilien ist der Begründung beigefügt (Floristisch-Faunistisches Gutachten von Natur + Text GmbH).

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

5 Planinhalt

5.1 Intention der Planung

Um wie geplant die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich zu ermöglichen, muss Baurecht geschaffen werden. Zusätzlich soll der Anlagenbestand der Schießanlage der Schützengilde Zossen e.V. mit in den Bebauungsplan aufgenommen werden (Bestandssicherung).

Dies erfolgt durch die weiterführende Planung, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Gleichzeitig soll die Haupteerschließung über die „Nordumfahrung Dabendorf“ erfolgen.

Die Intension der Planung ist bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen dargestellt (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, absehbare Gemeindestraße). Demnach stellt der FNP die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

5.2 Variantenprüfung (Trassen)

Für die geplante Umgehungsstraße wurde eine Variantenprüfung zum (noch zu erstellenden) Grünordnungsplan durchgeführt. Die Variantenprüfung zum Grünordnungsplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Dabei wurden Trassenabschnitte definiert (vgl. Abb. 3).

Beschreibung der Abschnitte:

- **Abschnitt A** ist südliche Variante für Erschließung des Gewerbegebietes an der Straße B 96. Lässt sich mit Abschnitte D, E und F kombinieren.
- **Abschnitt B** ist nördliche Variante für Erschließung des Gewerbegebietes, welche die Gebietserschließung des Gewerbegebietes besser berücksichtigt. Lässt sich weiter mit Abschnitt C oder G kombinieren.
- **Abschnitt C** umfährt das vorhandene Gewerbegebiet am östlichen Rand.
- **Abschnitt D** überquert den Fließ südlicher als Abschnitt E und läuft näher am Siedlungsgebiet.
- **Abschnitt E** erschließt sich an die vorhandene Straße im Knotenpunkt des vorhandenen Waldweges. Beide Abschnitte folgen einer gerade Linie Nord-Süd.
- **Abschnitt F** ist eine kombinierte Variante, die erst den Abschnitt D verfolgt und sich an die vorhandene Straße im Knotenpunkt von Abschnitt E erschließt. Abschnitt F ist nicht sinnvoll aus Sicht der Raumvergeudung und ist von einer weiteren Untersuchung ausgeschlossen.
- **Abschnitt G** umfährt das vorhandene Gewerbegebiet am westlichen Rand. Dabei ist ein größerer Teil der Umfahrungstraße gleichzeitig die Haupteerschließungsachse des neuen Gewerbegebietes bilden. Jedoch liegt diese außerhalb der als B-Plan definierten Fläche und deswegen wird Abschnitt G von weiteren Untersuchungen ausgeschlossen.

Die Abschnitte A bis E wurden weiter vertiefend betrachtet und auf alle Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotope/Arten, Landschaft, Kultur-/Sachgüter) hin beschrieben und bewertet (Ermittlung des Raumwiderstands).

Insgesamt ergaben sich von den genannten Abschnitten vier Trassenvarianten:

- Trassenvariante 1 besteht aus Abschnitt A und D
- Trassenvariante 2 besteht aus Abschnitt BC und E
- Trassenvariante 3 besteht aus Abschnitt A und E
- Trassenvariante 4 besteht aus Abschnitt BC und D

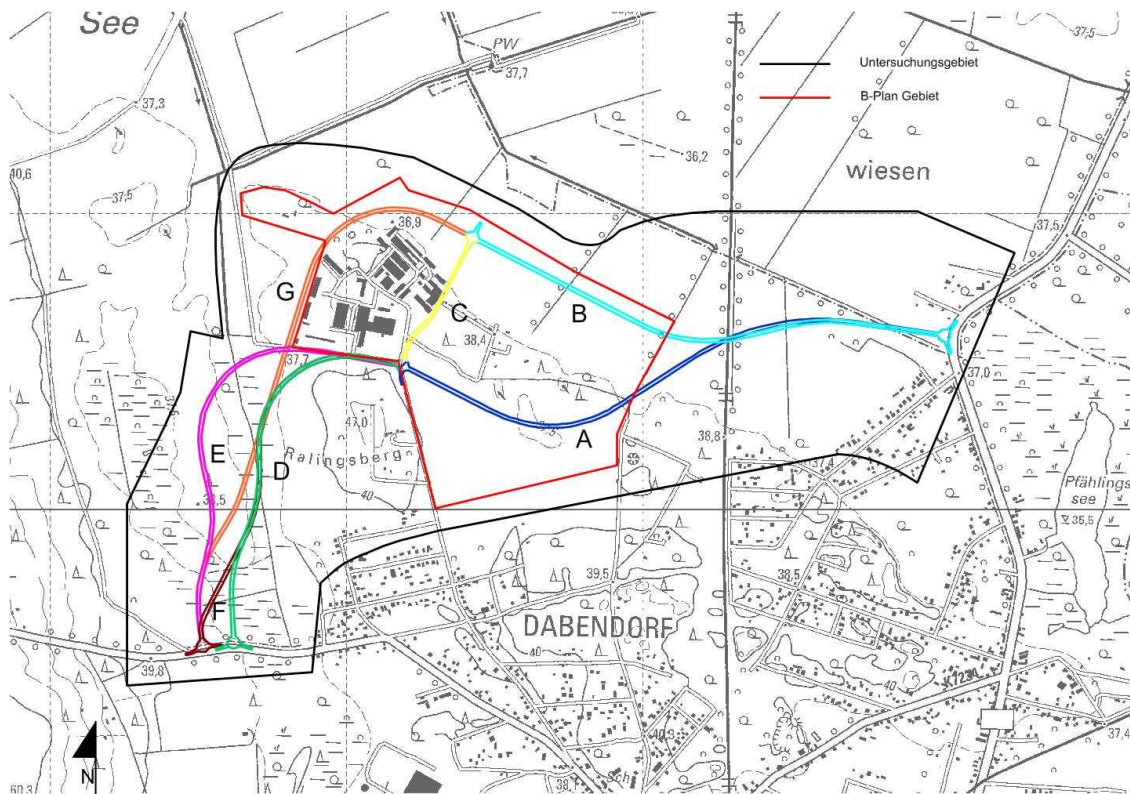


Abb. 3: Trassenabschnitte A bis G

Im Ergebnis der Variantenprüfung ist die **Trassenvariante 3** bestehend aus den **Abschnitten A und E** die **raumwiderstandsfreundlichste Variante**.

Die Trassenvariante 3 mit den Abschnitten A und E wird für das Bauleitverfahren des Bebauungsplanes berücksichtigt.

6 Wesentlicher Planinhalt (Festsetzungsumfang)

6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

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

Mit den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung von „Gewerbe- und Industriegebieten“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen von gewerblichen Nutzungen geschaffen. Des Weiteren soll mit einem Sondergebiet die vorhandene Schießanlage (nordwestlich im Plangebiet) gesichert werden. Zusätzlich soll die Haupteinschließung des Gebietes über eine neue Gemeindestraße (Ortsumfahrung) erfolgen.

Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes sind weitere Erschließungsstraßen (Gewerbe- und Industriestraßen) zu berücksichtigen. Damit können bestehende und zusätzliche Belastungen der Anwohner durch den Straßenverkehr in der näheren Umgebung reduziert werden.

Ferner wird zum Bauleitverfahren des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Nord“ ein eigenständiger Grünordnungsplan (GOP) erstellt. Der GOP stellt die naturschutzfachliche Grundlage für einen Bebauungsplan dar. Vorgaben des GOP werden dabei in die Festlegungen des Bebauungsplanes übernommen, da sie keine eigenständige Rechtswirksamkeit besitzen.

Hinweis: Der GOP wird spätestens zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Nord“ im Ortsteil Dabendorf der Stadt Zossen werden Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO und Industriegebiete (GI) festgesetzt. Zusätzlich befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich eine bestehende Schießanlage, diese soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schießanlage“ fest.

Gewerbegebiet:

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

Gewerbebetrieb 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.

In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Die nicht Zulassung von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen sind für das Stadtzentrum Zossen sowie innerhalb der Ortsteile vorgesehen.

Vergnügungsstätten sollen städtebaulich hier nicht zugelassen werden, da bereits innerhalb des Stadtgebietes Zossen Flächen für Vergnügungsstätten baurechtlich zulässig sind.

In den Industriegebieten sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Ausnahmsweise können in den Industriegebieten gem. § 9 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.

In den Industriegebieten sind nicht zulässig:

Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nicht Zulassung von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen sind für das Stadtzentrum Zossen sowie innerhalb der Ortsteile vorgesehen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind bereits in den Gewerbegebieten allgemein zulässig und daher in den Industriegebieten nicht vorgesehen.

Die Industriegebiete sind im Norden des Geltungsbereiches festgesetzt. In Richtung Süden nach Dabendorf hin sind die Gewerbebetriebe festgesetzt. Mit dieser Festlegung der Nutzungen wird das Gebiet städtebaulich geordnet.

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO „Schießanlage“) gem. § 11 BauNVO sind den Schießsport dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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 Gewerbe- und Industriegebiete.

Für das sonstige Sondergebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Durch die beabsichtigte Grundflächenzahl von 0,4 soll die Bodenversiegelung und Nutzungsintensität bestmöglich minimiert und nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Der Anlagenbestand der Schießanlage wird dabei ausreichend berücksichtigt.

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 Gewerbe- und Industriegebieten 2,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Gewerbegebiete eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Mit der Festlegung wird sich an den vorhandenen Bestand des Gewerbebetriebes orientiert. Gleichzeitig können Beeinträchtigungen auf die südlich angrenzenden Wohnnutzungen gemindert werden.

Für die Industriegebiete werden keine Einschränkungen der GFZ festgelegt. In den Industriegebieten sind demnach Geschossflächenzahlen von 2,4 festgesetzt.

Gesamthöhe baulicher Anlagen

Die gewerblichen Bestandsgebäude weisen Gebäudehöhen von bis zu 11,5 m auf. Zur Sicherung des Siedlungsbildes innerhalb der Gewerbegebiete ist die Beschränkung der Gesamthöhen baulicher Anlagen (Oberkante = OK) erforderlich. Um der städtebaulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, werden für die jeweiligen Gewerbegebiete (GE) max. Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Für die Gewerbegebiete sind demnach Gesamthöhen baulicher Anlagen von 11,5 m zulässig.

Für die festgesetzten Industriegebiete wird eine Gesamthöhe baulicher Anlagen von max. 16 m festgesetzt.

Für die genannten Gesamthöhen baulicher Anlagen bedarf es ein Bezugspunkt.

Die in der Planzeichnung für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK_F) der Planstraße. Die Gesamthöhe von baulichen Anlagen ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Innerhalb der Baufelder der bestehenden gewerblichen Nutzungen sind max. Höhenfestsetzungen von 49.00 m ü. DHHN2016 festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist ein unterer Bezugspunkt an dieser Stelle nicht erforderlich. Die Festsetzung ist bestandsbedingt gewählt worden.

Um auch gebäudetechnische Anlagen auf den Dächern zu gewährleisten und den aktuellen Stand der Technik zu berücksichtigen sind Überschreitungen zulässig. Dabei wird folgendes textlich festgesetzt:

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

6.4 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 Baufelder entlang der geplanten Umgehungsstraße sind so definiert, dass

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten werden durch die Größe des Baugebiets bestimmt. Hier bei wurde ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 5 m gewählt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der geplanten Umgehungsstraße wurde ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 20 m festgelegt.

6.5 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 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

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

Die abweichende Bauweise entspricht im Wesentlichen der städtebaulichen Struktur von Gewerbe- und Industriegebieten.

6.6 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.

Für die Innere Erschließung der gewerblichen Nutzungen ist eine Straßenbreite von 24 m sowie von 22 m festgesetzt.

Mit der Festlegung des Straßenquerschnittes von 24 m wird die Charakteristik einer Industriestraße (Mindeststandards) Rechnung getragen. Demnach dient die Straße zur Erschließung von Gebäudekomplexen auf groß parzellierten Grundstücken (produzierendes Gewerbe, Industrie). Es sind mit Verkehrsstärken von 800 Kfz/h bis 2600 Kfz/h zu rechnen. In der Regel sind auch Linienbusse zu berücksichtigen.

Für die weitere konkrete Straßenplanung sind die Haltestellenbereiche ausreichend zu dimensionieren und zu sichern.

Mit der Festlegung des Straßenquerschnittes von 22 m wird die Charakteristik einer Gewerbestraße Rechnung getragen. Die festgesetzten Gewerbestraßen dienen der Erschließung meist groß parzellierter Grundstücke mit Einzelgebäuden und

Parkierungsflächen (Gewerbliche Nutzungen: Handel, Büro, Freizeit). Dabei sind die Nutzungsansprüche, wie Lieferrn, Laden und Besucherparkplätzen berücksichtigt. Parkstände sind mit Baumpflanzungen kombinierbar, die zur Fassung des Straßenraums oft notwendig sind. Je nach Frequenz und Abfolge privater Grundstückszufahrten ist die Nutzbarkeit von Radverkehrsanlagen im Seitenraum bei der konkreten Straßenplanung zu prüfen und die Sicherheit der Zu- und Ausfahrten der Grundstücke zu prüfen.

Mit der Festsetzung wird städtebaulich auf die möglichen Immissionen der benachbarten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs reagiert. In Verbindung mit der Grünfestsetzung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird zu dem ein „Puffer“ zu den benachbarten Grundstücken geschaffen, die Gleichzeitig für Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden können.

Für die Umgehungsstraße ist ein Straßenquerschnitt von 30 m bis ca. 70 m festgesetzt. Die Verkehrsfläche für die Umgehungsstraße ist daher so gewählt, dass die Anlagen die zu einer Verkehrsfläche zählen, wie Böschungen, Mulden und Bankette, Berücksichtigung finden. So erhält die Verkehrsfläche eine klare Strukturierung und kann spezifisch die Straßenführung darstellen. Die geplante Straßenführung wird aufgrund ihrer Straßenkategorie sowie Lage und Funktion im Netz in die Entwurfsklasse EKL 3 nach RAL 2012 eingestuft und auf einer Länge von ca. 3,55 km zweiseitig geführt. Dabei sind drei Brückenbauwerke herzustellen. Die Umgehungsstraße kreuzt die Bahntrasse Dresden-Berlin sowie zwei naturnahe Gräben.

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

Eine Festsetzung der Höhenlage ist im Grundsatz für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich. Im Bebauungsplan soll und wird die Höhenlage der zukünftigen Umgehungsstraße mit einer Reihe von Bezugspunkten festgesetzt (gem. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Dabei sollen die Gradientenhöhen der Straße als Höchstmaß festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes (Erstellung der Straßenplanung notwendig).

Für die westliche (Dabendorfer Straße) und östliche (B96) Anschlussstelle sind Kreisverkehrsplätze vorgesehen. Auch die Anschlussstellen für die „innere Erschließung“ der Industrie- und Gewerbegebiete sind ebenfalls Kreisverkehrsplätze vorgesehen. Demnach sind die Knotenpunkte in der Planzeichnung dementsprechend dimensioniert. Die konstruktiven Rahmenbedingungen sind in den „Richtlinien für Anlage von Landstraßen RAL 2012“ definiert. Die Knotenpunkte für die „innere Erschließung“ wurden dabei so ausgerichtet, dass diese eine städtebauliche Ordnung der zukünftigen Baugrundstücke ermöglichen. Der Abstand zwischen den beiden geplanten Knotenpunkten liegt bei ca. 425 m.

Zusätzlich wird mit der Ausrichtung bzw. Lage des südlichen Straßenquerschnittes (Gewerbestraße) städtebaulich auf die möglichen Immissionen der benachbarten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs reagiert. In Verbindung mit der Grünfestsetzung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein „Puffer“ zu den benachbarten Grundstücken geschaffen, die Gleichzeitig für Kompensationsmaßnahmen der Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden können.

Des Weiteren werden für die Baugrundstücke entlang der geplanten Umgehungsstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hintergrund dieser Festsetzung ist die geplante Umgehungsstraße selbst. Um einen ungehinderten und fließenden Verkehr zu gewährleisten bedarf es dieser Festsetzung. Die Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke

erfolgen von und zu den Gewerbe- und Industriestraßen. Dabei erstrecken sich die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten mit 50 m in die Gewerbe- und Industriestraßen (Planstraße).

Damit soll ebenfalls ein ungehinderter und fließender Verkehr an den geplanten Kreisverkehren ermöglicht werden.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen mit Wassergraben“ festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Erhalt der Feldgehölze nasser oder feuchter Standorte, überwiegend heimischer Gehölzarten. Diese sind nach § 18 BbgNatSchG geschützte Biotoptypen und als naturschutzfachlich hoch zu bewerten.

Im südwestlichen und südöstlichen Bereich werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen I und II“ festgesetzt. Die beiden Flächen sollen 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. GOP).

6.8 Fläche für Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Fläche für Wald festgesetzt.

Bei der Planung des Bebauungsplanes sind ca. 8,3 ha Waldfläche betroffen.

Aufgrund der Waldfunktionen und der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung soll ein Teil des Waldes erhalten werden (ca. 1,35 ha) und neue Waldflächen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden (4,84 ha). Mit der Festlegung der Flächen für Wald soll eine Teilkompensation der beanspruchten Waldflächen ausgeglichen werden. Des Weiteren kann ein Teil der genannten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen des Landschaftsplan der Stadt Zossen (Verzicht auf Inanspruchnahme von Waldbereichen mit geschützten Biotopen) Rechnung getragen werden.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf i. V. m. GOP).

6.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist i.V.m. der Festsetzung der Fläche für Wald auf einer Fläche von 4,84 ha aufzuforsten. Mit der Festlegung der Flächen für Wald soll eine Teilkompensation der beanspruchten Waldflächen ausgeglichen werden.

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf i. V. m. GOP).

6.10 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen

Aufgrund des Überquerungspunktes der Bahngleise und der Umgehungsstraße bedarf es aus städtebaulicher Sicht ein Geh- und Fahrrecht der Allgemeinheit, die zu dem der Gemeinde befugt eine Brücke herzurichten. Daher wird folgendes festgesetzt:

Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine Höhe von 44.46 m über DHHN2016 nicht unterschreitet.

Mit dieser Festsetzung wird sich an die lichte Höhe bei Straßenüberführungen über Bahnanlagen (RE-ING-Teil 2-Abschnitt 1 Planungsgrundsätze – Anhang A) orientiert. In dem

wird genannt, dass bei elektrifizierten und zur Elektrifizierung vorgesehenen Strecken in der Regel folgende lichte Höhen vorzusehen sind:

Für den Bebauungsplan wird sich an die Regel auf der freien Strecke im Normalbereich der Kettenwerke bei Ausbaugeschwindigkeit von 160 Km/h $V > 200$ km/h: 6,70 m ü. SO (Systemhöhe der Oberleitung 1,10 m, Längsspannweite 40,0 m, Überhöhung $u = 0$ mm, Längsneigung $l = 0$ ‰) orientiert.

6.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sollen i.V.m. mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstrukturen I und II“ (ca. 1,77 ha) Gehölzstrukturen gepflanzt werden. Diese sollen einen Teil des Eingriffes in die Natur und Landschaft ersetzen. Des Weiteren können durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstrukturen II eine städtebauliche und landschaftliche Trennung zwischen den benachbarten Wohnnutzungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen hergestellt werden (Lärminderung).

Weitere Ergänzungen erfolgen im weiteren Verfahren (Entwurf i. V. m. GOP).

6.12 Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche

Die Bahngleise werden nachrichtlich als Bahnfläche in die Planzeichnung übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

6.13 Weitere Festsetzungen zum Bauleitverfahren

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

6.14 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.
Ergänzungen erfolgen zum Entwurf.

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 m²	Fläche in %
Gewerbegebiete	466.220	48,31
(GRZ 0,8)	372.976	38,64
nicht überbaubar	93.244	9,66
Industriegebiete	150.090	15,55
(GRZ 0,8)	120.072	12,44
nicht überbaubar	30.018	3,11
Sondergebiet	32.720	3,39
(GRZ 0,4)	13.088	1,36
+ 50 % Überschreitung	6.544	0,68
nicht überbaubar	13.088	1,36
öffentliche Straßenverkehrsflächen	212.344	22,00
Umgehungsstraße	153.764	15,93
Vollversiegelung (nach RAL 2012/EKL3 auf ca. 3,5 km)	31.500	3,26
Teilversiegelung (nach RAL 2012/EKL3 auf ca. 3,5 km)	10.500	1,09
Erschließungsstraße	58.580	6,07
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung	40.132	4,16
Gehölzstrukturen mit Wassergraben	22.395	2,32
Gehölzstrukturen I	8.674	0,90
Gehölzstrukturen II	9.063	0,94
Fläche für Wald	61.950	6,42
Bahnfläche	1.692	0,18
Gesamt	965.148	100,00

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 Nord“ 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 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. IS. 706).

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.

Natur+Text (2019): Zuarbeit zum LBP – OU Dabendorf. Floristisch-Faunistisches Gutachten. Artengruppen: Biotope. Amphibien. Reptilien.

Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten (2019): Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna im Bereich des B-Plangebietes Zossen Nord, OT Dabendorf 2018.

VI. ANHANG

16 Textliche Festsetzungen

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

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

Gewerbebetrieb 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.

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

Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

1.4 In den Industriegebieten sind gem. § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

1.5 Ausnahmsweise können in den Industriegebieten gem. § 9 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.

1.6 In den Industriegebieten sind nicht zulässig:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.7 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO „Schießanlage“) gem. § 11 BauNVO sind den Schießsport dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 Die in der Planzeichnung für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten maximal zulässigen Gesamthöhen von baulichen Anlagen (OK) haben als Bezugspunkt die festgesetzten Höhenlagen (OK_F) der Planstraße. 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 Oberkante 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 und Industriegebieten 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 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des natürlichen Geländes sind zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

4.3 Eine Festsetzung der Höhenlage ist im Grundsatz für alle Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB möglich, im Bebauungsplan wird die Höhenlage der zukünftigen Umgehungsstraße mit einer Reihe von Bezugspunkten festgesetzt:

Die Gradientenhöhen der Umgehungsstraße werden als Bezugspunkte festgesetzt (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). (Hinweis: Die Festsetzung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes).

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

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist auf einer Fläche von 48.000 m² als Wald (Aufforstung) zu entwickeln.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf der Fläche eine Brücke zu errichten und zu unterhalten, sofern die Unterkante der Brücke eine Höhe von 44,46 m über DHHN2016 nicht unterschreitet.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Hinweis: Die Festsetzung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Legende

Festsetzungen durch Planzeichen

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



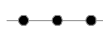
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)



SO Sonstiges Sondergebiet (§ 1 BauNVO)
mit der Zweckbestimmung "Schießanlage"




Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 BauNVO)

OK in m ü.
DHHN2016

Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
(Kein Bezugspunkt erforderlich)

z.B. OK:
16,0 m


Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
(Bezugspunkt erforderlich)

z.B. 
OK_F: 36.80

Bezugspunkt: Oberkante Fahrbahn der Planstraße

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

z.B. 

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

a abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



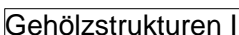
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung

z.B.

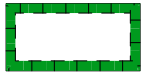
 Gehölzstrukturen I

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



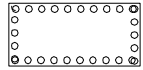
Flächen für Wald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Abs. 6 BauGB)



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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



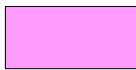
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (nachrichtliche Übernahme; § 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Notte-Niederung"

Fläche für den Luftverkehr, Bahnfläche oder Wasserfläche (nachrichtliche Übernahme; § 9 Abs. 6 BauGB)

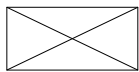


Bahnfläche

sonstige Planzeichen

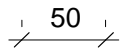


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Brückenbauwerk

Informative Planzeichen



50
Bemaßung in Meter

Planunterlage



Bestandsgebäude 352 Flurstücksnummer



Einfriedung (Zaun)



Baumbestand

36.80

Höhenpunkte in
Meter über DHHN



Flurstücksgrenzen

VII. ANLAGEN

- Variantenprüfung zum Grünordnungsplan
- Floristisch-Faunistisches Gutachten (Artengruppen: Biotope, Amphibien, Reptilien)
- Brutvogel-Vorkommen im Plangebiet
- Faunistische Standortuntersuchung zur Fledermausfauna im Bereich des BP Zossen Nord, OT Dabendorf 2018