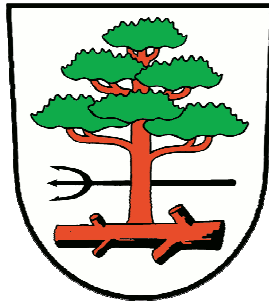


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Töpchiner Weg“

Stadt Zossen



Begründung

Entwurf
September 2020

Planverfasser:

DUBROW GmbH
Naturschutzmanagement
Unter den Eichen 1
15741 Bestensee
Bearbeiter: Bastian Hirschfelder
Tel. 033763-63162

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN	3
1.1	<i>PLANUNGSANLASS</i>	3
1.2	<i>ANGABEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES PLANVERFAHREN</i>	3
2	BESTAND	3
2.1	<i>STÄDTEBAULICHE SITUATION</i>	3
2.2	<i>BETROFFENHEIT VON GESCHÜTZTEN TIER- UND PFLANZENARTEN SOWIE VON NIST-, BRUT- UND LEBENSSTÄTTEN</i>	3
2.2.1	<i>BIOTOPSTRUKTUR</i>	4
2.2.2	<i>GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE</i>	4
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1	<i>RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG</i>	4
3.2	<i>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</i>	5
4	PLANINHALT	5
4.1	<i>STÄDTEBAULICHE ZIELSTELLUNG</i>	5
4.2	<i>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</i>	5
4.2.1	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</i>	5
4.2.2	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
4.2.3	<i>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</i>	6
4.2.4	<i>Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen</i>	6
4.2.5	<i>Verkehrerschließung</i>	6
4.2.6	<i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	6
5	VERSORGUNG - ENTSORGUNG	7
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
6.1	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE SIEDLUNGSSTRUKTUR</i>	7
6.2	<i>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT UND IMMISSIONSSCHUTZ</i>	7
6.2.1	<i>Auswirkungen auf die Umwelt</i>	7
6.2.2	<i>Immissionsschutzrechtliche Belange</i>	8
7	FLÄCHENÜBERSICHTEN	9
8	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	9

1 Anlass und Angaben zum Planverfahren

1.1 Planungsanlass

Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen gemäß der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potenziale.

Durch einen Bauträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück nördlich des Töpchiner Weg (Gemarkung Zossen, Flur 2, Flurstück 126 (tw.)) gestellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung in zwei Einfamilienhäusern zu schaffen.

1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche ausgewiesen. Voraussetzung für die Errichtung der beiden Wohnhäuser ist deshalb die Herstellung von Planrecht. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Das Grundstück liegt am äußeren Rand, aber noch im Zusammenhang von bestehender Wohnbauflächen. Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplan (4/11 Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich“) kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Grünfläche dann der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn die Größe der Außenbereichsfläche im Verhältnis zum Siedlungsgefüge ein untergeordnetes Gewicht hat. Eine „rundum Bebauung“ ist nicht zwingend erforderlich. Somit können auch Außenbereichsflächen, die wie in diesen Fall in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet sind, auch gemäß § 13a BauGB beplant werden.

2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Zossen. Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche.

Die Fläche ist über den Töpchiner Weg an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr.

Nach Süden grenzen entlang der genannten Straßen locker bebaute Bereiche an, die gemäß den Zielen des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Dahinter und im Norden wurden die Lücken mit zwei und dreigeschossigen Reihenhäusern und Einfamilienhäusern geschlossen.

2.2 Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten

Um das Ausmaß einer möglichen Betroffenheit von geschützten Landschaftsteilen sowie geschützter Tier- und Pflanzenarten bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abschätzen zu können erfolgt eine örtliche Erhebung zur Bestandsituation von Flora und Fauna.

Diese bildet die Grundlage für den für den Planentwurf zu erstellenden Umweltbericht (nicht Gegenstand des Vorentwurfs).

2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet kann folgenden Biotopen zugeordnet werden:

Frischwiese (05112)

Der Hauptteil des Plangebietes kann dem Biotoptyp Frischwiese zugeordnet werden. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht. Nach der Vegetationsausprägung hat inzwischen allerdings eine Frischwiese ausgebildet.

Bei den Gräsern dominieren Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Quecke (*Elymus repens*). Daneben haben sich eine Reihe Kräuter angesiedelt. Flächenhaft verbreitet sind v.a. Wiesen-Ampfer (*Rumex acetosa*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*).

Innerhalb der Wiesenfläche befinden sich vier Eichen.

Hecke mit Überschilderung (07132)

An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine weitgehend geschlossene Hecke mit Baumschirm aus Spitzahorn. Die Strauchschicht wird aus Hundsrose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Sauerkirschgebüsch (*Prunus cerasus*), Schneebeere (*Symphoricarpos alba*), Flieder (*Syringa vulgaris*) und Brombeere (*Rubus spec.*) gebildet. Im Osten schließt eine Ackerfläche an, die in diesem Jahr mit Roggen bestellt war.

2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

Für das Plangebiet bestehen keine Ausweisungen von Schutzgebieten oder sonstige natur- bzw. landschaftsschutzrechtliche Restriktionen.

Die Bäume im Plangebiet mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm) sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumschVO TF, in der Fassung vom 27. Februar 2017) geschützt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Maßgeblich für die Planung sind die Ziele der Raumordnung gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 zu berücksichtigen. Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Stadt Zossen ist gemäß LEP HR ein Mittelzentrum. Für das Plangebiet sind nach Festlegungskarte 1 zum LEP HR keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen.

Die Flächen sind im FNP im Einklang mit den Anforderungen aus der Raumordnung und Landesplanung als Bauflächen ausgewiesen.

Die Stadt geht deshalb davon aus, dass die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit im Einklang mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



Abb. 1 Darstellung der Fläche im FNP.

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielstellung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Verdichtung der Bebauungen innerhalb des Siedlungsgebietes vorbereitet wird. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen am Siedlungsrand soll der Bereich südwestlichen Ortsrand einen Abschluss bilden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Töpchiner Wegs am Ortsrand (Gemarkung Zossen, Flur 2, Flurstück 126 (tw.)) und umfasst eine Fläche von insgesamt 3.329 m².

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern.

Kommentar: Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnnutzung in zwei Einfamilienhäusern zu schaffen.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baufeld 1 und Baufeld 2

Zulässige Grundfläche je Baufeld :170 m²

Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse: II

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder orientieren sich mit dem 6 m Abstand im Süden an dem Gehölzstreifen, der Erhalten werden soll. Das Baufeld legt sonst einen Mindestabstand von 3 m fest.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche je Baufeld auf 170 m² und die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse auf zwei begrenzt. Keller-geschosse sind damit nicht ausgeschlossen und sollen zusätzlich zulässig sein.

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unterhalb des nach BauNVO zulässigen Maßes von 0,4 (auf rechnerisch ca. 0,22) soll der Siedlungsrandlage Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt werden.

4.2.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen wird auf eine maximale Grundflächensumme von 130 m² im Baugebiet begrenzt.

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur in der Baugebietsfläche zulässig.

Nebenanlagen im Sinne § 14 sind nur in der Baugebietsfläche zulässig.

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlage ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Zossen zu errichten sind. Damit sind grundsätzlich die Stellplätze in dem sich aus der geplanten Nutzung ergebenden Umfang auf dem jeweiligen Grundstück zu errichten.

Für die Errichtung von Nebenanlagen für das Baugebiet werden auf Grund der Siedlungsrandlage be-grenzende Regelungen getroffen. Des Weiteren gelten die Maßgaben der BauNVO in Verbindung mit den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung.

Es ist das Ziel mit der Festsetzung die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, um die Einschrän-kung Bodenfunktion im Plangebiet möglichst gering halten zu können.

4.2.5 Verkehrserschließung

Für die Verkehrserschließung des Baugebietes wird eine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße ist im Bestand vorhanden, aber die Grundstückszufahrten sind darauf neu anzulegen.

4.2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Befestigung von Flächen für Zufahrten und Stellplätze sowie Nebenanlage ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig.

Es ist das Ziel mit der Festsetzung die Versiegelung des Bodens zu begrenzen und so die Bodenfunk-tion auch in den überbauten Bereichen in Teilen im Plangebiet erhalten zu können.

5 Versorgung - Entsorgung

Energieversorgung

Zum Anschluss des Baugebietes an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE ist eine Anbindung an die Versorgungsnetze am Töpchiner Weg vorgesehen. Notwendige Maßnahmen zur Erweiterung der Netze sind vom Vorhabenträger mit den Netzbetreibern vertraglich zu regeln.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Für die Erschließung des Plangebietes ist der Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz und an das Abwassernetz vorgesehen. Notwendige vertragliche Regelungen sind vom Vorhabenträger mit dem KMS zu treffen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV. Die Anfahrt des Baugebiets kann über den Töpchiner Weg erfolgen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebietes von Zossen. Mit der Schaffung von Planrecht für ein Allgemeines Wohngebiet werden die Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Zossen entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt und Immissionsschutz

6.2.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Abgeleitet aus der Lage und dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes ergeben sich einige Aspekte, nach denen bestimmte Beeinträchtigungen von Schutzgütern ausgeschlossen werden können:

Mensch

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Immissionen

Die Durchführung des B-Planes wird mit Baugeschehen verbunden sein. Verlauf und Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr verlaufen jedoch diskontinuierlich und zeitweilig. Die möglichen Störwirkungen auf die Menschen der Siedlungsumgebung sind geringfügig.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen.

Kultur- und Sachgüter

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

Boden

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorha-

ben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl. Die sich daraus ergebenden überbaubaren (zulässigen Versiegelungen) sind in der Flächenbilanz der Begründung dargelegt. Inwieweit diese voll ausgeschöpft werden kann erst im Rahmen der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden.

Wasser

a) Baubedingte Wirkfaktoren

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als **baubedingte** Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten.

b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit der anlagebedingten Entstehung zusätzlicher versiegelter Flächen wird primär eine Verringerung des Flächenpotentials zur Niederschlagsversickerung und eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt. Da die Ableitung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes entsprechend den landeseinheitlichen Vorschriften auf Grundstücksflächen erfolgen soll, tritt eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes nicht ein.

Klima und Luftqualität

Mit der Planung werden die Voraussetzungen größtenteils für den Bau zusätzlicher Wohnhäuser ermöglicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus aber nicht ableiten, da die geplanten Wohngrundstücke durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauter Grünflächen aufweisen. Die Qualität eines Standortes mit dem Kleinklima gut durchtrennter Ortslagen bleibt erhalten. Spezielle Vorsorge- oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten

Dem Planentwurf ist ein Artenschutzfachbeitrag mit der Erfassung der Biotope und Arten beigefügt.

Landschafts- und Ortsbild

Künftige Veränderungen berühren wegen der geschlossenen Lage des Baugebiets nur das innere Erscheinungsbild und sind lokal beschränkt. Die Bebauung auf bisher nicht genutzten Grundstücken wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen, was zu den typischen Entwicklungen von baurechtlichen Plangebietern gehört und den städtebaulichen Zielen entspricht.

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Wirkungen können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Immissionsschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Siedlungsgebietes von Zossen. Die Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr sind durch die Randlage mit reinem Anliegerverkehr sehr gering. Für die Wohnnutzung sind an dem Standort besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelastungen erforderlich. Konkrete Festlegungen sind dazu bei der Erstellung des Planentwurfes vorgesehen.

7 Flächenübersichten

Aus den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche		3.329 m²
Baugebiet:		1.547 m ²
Überbaubare Grundflächen:	2x 170 m ² Wohngebäude	340 m ²
	+130 m ² Nebengebäude	130 m ²
	Summe:	470 m ²
zulässige Geschossfläche	II	
private Grünfläche „Erholungsgarten“		1.058 m ²
öffentliche Verkehrsfläche		724 m ²

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zur Umsetzung der Planung wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.