

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 004/22/01****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
Ortsbeirat Zossen		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	15.06.2022	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	06.04.2022	Entscheidung		Ö

Betreff:**Offenlagebeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes "Weinberge" in Zossen****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberge“ mit Planzeichnung und Begründung wird in der vorliegenden Form und mit Anpassung des Geltungsbereiches gebilligt und
2. der Entwurf des Bebauungsplanes „Weinberge“ wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Daneben erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinberge“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung vom 23.01.2019 beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.12.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form der Offenlage im Rathaus und im Internet vom 03.12.2019 bis einschließlich 10.01.2020.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden bei der Erstellung des vorliegenden Planentwurfs berücksichtigt, welche unter anderem auch die Verringerung des Geltungsbereiches erforderlich machte.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein x

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:

Finanzierung aus der
Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlagen:

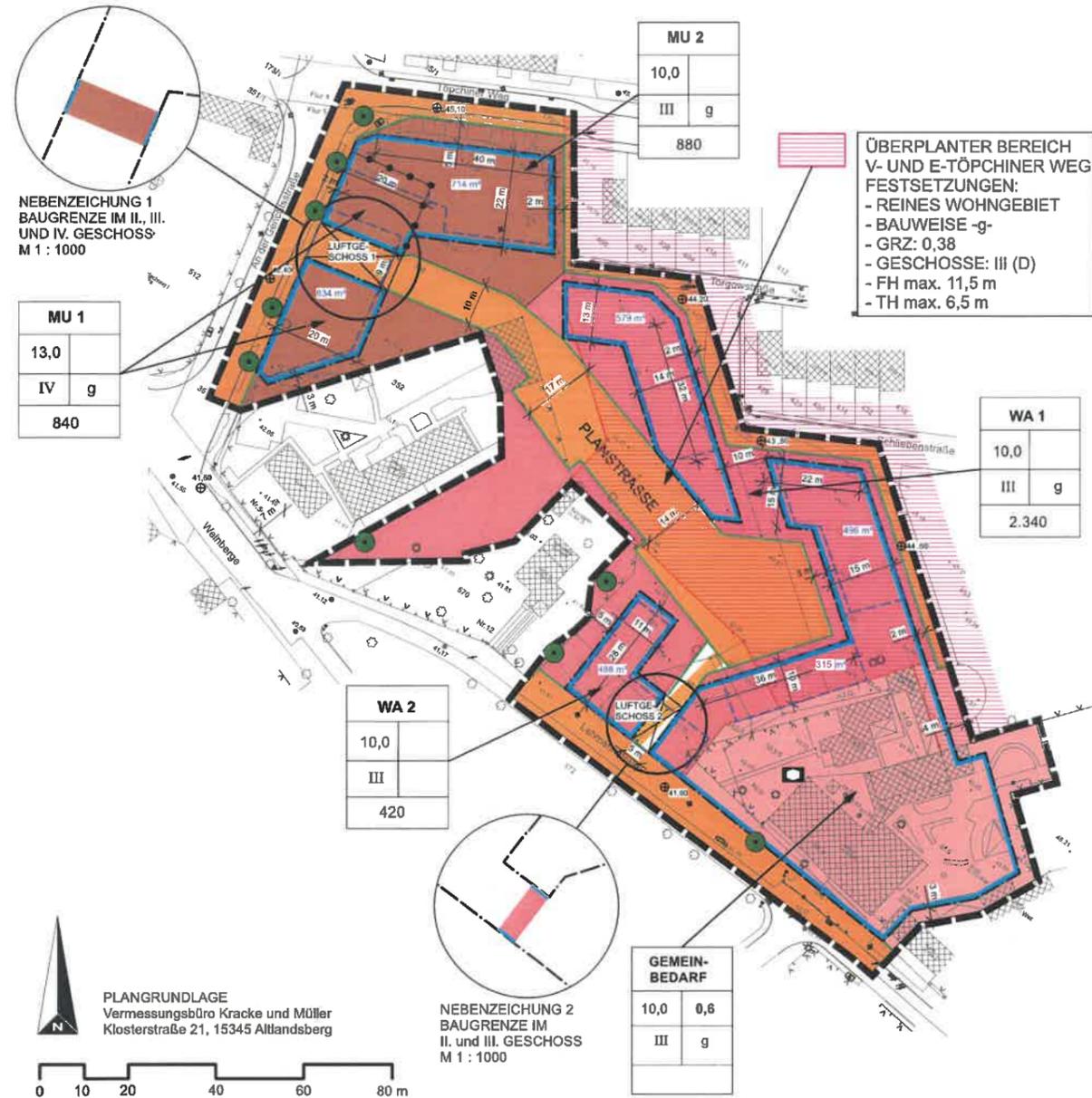
Planzeichnung

Begründung

Notwendigkeit der Überplanung für das Gebiet Weinberge

Darstellung der Bebauungen VEP Töpchiner Weg und Bebauungsplan Weinberge

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1807),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. 01. 2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)) ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]) und
- der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38))

wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - 1.1 Innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet WA 1 WA 2 und WA 3 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
 - 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
 - 1.3 Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)
 - 2.1 Innerhalb der als Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 6a Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäuden nach § 6a Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 6a Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO, sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Pkt. 4 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Pkt. 5 BauNVO zulässig.
 - 2.2 Alle nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 Höhenbezugspunkt
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straße (OKS) in m NHN DHHN2016. Die Bezugspunkte sind in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Höhenbestimmung gilt der der baulichen Anlage jeweils nächstliegende Bezugspunkt.
 - 3.2 Für das Luftgeschoß 1 beträgt die zulässige Durchfahrts Höhe 3,5 m und für das Luftgeschoß 2 - 3,0 m über dem Bezugspunkt.
 - 3.3 In der Baufläche MU 1 wird das IV. Geschoß als Dachgeschoß mit einer Traufhöhe von 9,20 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
4. Bauweise
 - 4.1 Innerhalb der festgesetzten Bauflächen WA 1, WA 2 und MU 2 ist die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise zulässig.

HINWEISE

- A Baufeldfreimachung**
Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bäumen) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln zulässig, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
- B Fällbegleitung**
Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.
- C Gebäudeabrisse**
Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November - März) durchzuführen. Die Maßnahme hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- D Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
 - D1 Nistkästen
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 6 Halbhöhlenkästen/Nischenbrüterhöhle am Gebäude), 1 Koloniekasten und 3 Halbhöhlenkästen/Nischenbrüterhöhle aufzuhängen.
 - D2 Fledermausersatzquartiere
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 12 Quartierskästen abzubringen (Flachkästen z.B. der Firmen Schwengler, Strobel oder Hasselfeld)
- E Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
- MU** URBAINE GEBIETE (MU)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III** BAUGRENZE
- III** GESCHOSSIGKEIT
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PARKPLATZZUFUHR**
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

EINRICHTUNGE UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF**
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (KINDERTAGESSTÄTTE)**

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 44,60 OBERKANTE STRASSE (OKS) IN m NHN DHHN2016**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- LUFTGESCHOSS**

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE
ÜBERBAUBARE FLÄCHE IN m ²	

LAGE DES PLANGEBIETES

M 1 : 10.000



BEBAUUNGSPLAN "WEINBERGE"

ENTWURF

STADT ZOSSEN
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING

MAßSTAB 1 : 1.000

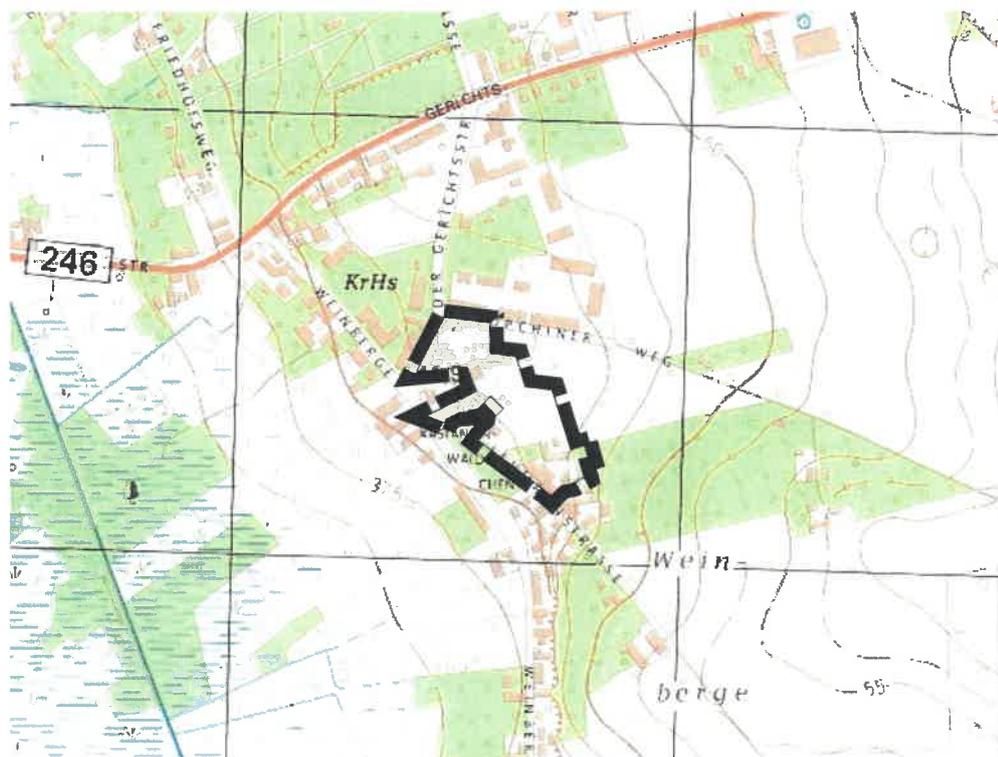
STAND: 06.06.2022

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
FON: 030 2823793, MAIL: info@planung-herger.de



BEBAUUNGSPLAN "WEINBERGE"

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



ENTWURF

Verfahren nach § 13 a BauGB

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluß	23.01.2019
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Auslegung vom 03.12.2019 - 10.01.2020
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 18.12.2020

STAND: 03.03.2022

Inhaltsverzeichnis	02	
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Natürliche Grundlagen	06
4.3	Altlasten	06
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Erschließung	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	06
5.2	Art der baulichen Nutzung	07
5.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	07
5.2.2	Urbane Gebiete (MU)	07
5.2.3	Flächen für Gemeinbedarf	08
5.3	Maß der baulichen Nutzung	08
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	08
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	09
5.6	Straßenverkehrsflächen	09
5.6.1	Straßenverkehrsflächen	09
5.6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	09
5.7	Natur und Umweltschutz	09
5.7.1	Bestandsbewertung	09
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	09
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	10
5.7.4	Artenschutz	10
5.7.5	Biotop	10
5.7.6	Bewertung der Schutzgüter	10
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Bodendenkmalpflege	12
7.	Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Bebauungsplan nach § 13 a BauGB	12
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	13
8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	13
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	13
8.2	Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	14
8.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14
8.4	Verfahren	14
8.5	Zeitlicher Ablauf	14
9.	Rechtsgrundlagen	15
10.	Quellenverzeichnis	15
	Anlage I: Biotop- und Nutzungstypen	16

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

In der Stadt Zossen ist nur in eingeschränktem Umfang Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet. Der allgemein hohe Grundwasserstand in vielen Baugebieten erfordert erhöhte Gründungsaufwendungen und einen höheren Aufwand bei der Herstellung von Gebäudekellern.

Zwar verfügt die Stadt Zossen über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber der Bedarf an Wohnbauflächen und Wohnungen besteht weiterhin.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen.

Neben neuen Wohnbauflächen soll zu deren Erschließung öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Das Plangebiet gehört zu den zentral gelegenen Siedlungsgebieten der Stadt Zossen und ermöglicht die Entwicklung zu einer verdichteten Wohnbaufläche.

"Es besteht die Absicht, die zumeist un bebauten Flächen zu Wohnen zu entwickeln - in einem Maß, welches von der angrenzenden kleinteiligen Siedlungsstruktur deutlich abweicht. Eine planerische Umsetzbarkeit unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele, bezogen auf die städtebauliche Struktur, ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechtes § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes -"Töpchiner Weg" nicht möglich."

Zitat: STADT ZOSSEN, BESCHLUSS-NR. 003/19, Beschlußbegründung

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 dargestellt.

Das Plangebiet ist von Darstellungen der Festlegungskarte ausgenommen.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, indem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden und eine Innenentwicklung anzustreben ist.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Zossen nach (G) 5.6 im weiteren Metropolenraum ein

chen Bauleitplanung eingeleitet.

Nordöstlich grenzt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan "Töpchiner Weg" aus den 1993 an das Plangebiet. Er wurde nicht vollständig umgesetzt. Etwa ein Drittel der der Plangebietfläche wurde nicht bebaut (Flurstücke 451, 634). Im nicht realisierten Teil war eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise vorgesehen.

Festgesetzt waren zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dach, Gebäudehöhe 11,50 m, Traufhöhe 6,50 m, Dachneigung 40°.

Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan "Töpchiner Weg"

Die bisher nicht bebauten Flurstücke 451 und 634 wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Weinberge" aufgenommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gemarkungsgebiet der Stadt Zossen östlich der Kernstadt. Es liegt südlich der Bundesstraße 246, die vom Stadtzentrum in Richtung Mittenwalde zur Anschlußstelle Bestensee der BAB 13 zwischen Berlin und Cottbus führt. Von der B 246 zweigt die Straße Weinberge nach Süden ab und nach ca. 200 m erreicht man das Plangebiet. Es wird durch mehrere Straßen begrenzt.

Im Süden sind das die Lehmannstraße, die Straße Weinberge, im Westen An der Gerichtsstraße, der Töpchiner Weg im Norden und im Osten die Schlieben- und Torgowstraße.

An der Gerichtsstraße liegen das ehemalige Krankenhaus und ein zur gewerblichen und Wohnzwecken genutztes Gebäude die Nachbarschaft. Jenseits des Töpchiner Weges befinden sich historische und heute denkmalgeschützte Scheunengebäude, die Teil eines Scheunenviertels, eine Konzentration landwirtschaftlicher Vorratsgebäude, die ab dem 18. Jahrhundert aus Brandschutzgründen außerhalb der Siedlungen errichtet wurden.

Jenseits der Schlieben- und Torgowstraße wurden Mitte der 90er Jahre dreigeschossige Reihenwohnhäuser mit jeweils sechs Segmenten errichtet.

Südwestlich entlang der Lehmannstraße setzt sich eine Bestandswohnbebauung teils gemischt mit Nebengebäuden fort.

Gegenüber der Kindertagesstätte weitet sich die Lehmannstraße auf und zwischen ihr und den Weinbergen liegt der öffentliche Spielplatz "An den Weinbergen" und Grünflächen.

Nicht überplant wurden zwei an der Lehmannstraße gelegene private Grundstücke mit Wohn-, Neben- und Bürogebäuden.

Der Marktplatz von Zossen ist fußläufig in etwa 10 - 15 min zu erreichen.

Der Bahnhof Zossen ist ca. 2,2 km entfernt.

3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist 1,52 ha groß.

Es umfaßt in der Gemarkung Zossen in der Flur 4 die Flurstücke 353/1, 359, 360, 361, 362/1, 362/2, 363/5, 451, 452, 571, 616-teilweise, 625, 626, 627, 630 und die Straßenflurstücke 572-teilweise, 351/2-teilweise, 592-teilweise sowie in der Flur 5 das Flurstück 173/2-teilweise. Bedingt durch kürzlich vollzogene Flächentausche können sich künftig Änderungen der Flurstücksnummern ergeben.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische, teilweise bebaute Fläche dar. Es wird erschlossen und umgrenzt durch die Lehmannstraße im Süden, die Straße Weinberge und An der Gerichtsstraße im Westen, den Töpchiner Weg im Norden und im Osten durch die Schlieben- und Torgowstraße.

An der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Bestandsbebauung vorhanden. Sie wird von einer Pflegeeinrichtung (Pflegedienst Goldener Herbst) als Betriebssitz genutzt. In dessen direkter Nachbarschaft befindet sich ein Denkmalgebäude in ruinösem Zustand.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Gebäude der Kindertagesstätte "Bummi".

Der übrige nördliche und östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und besteht aus Grasland mit randlichem Baum- und Strauchbewuchs.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 45,1 - 41,6 m NHN.

Die gleichmäßige Neigung hat ihren höchsten Punkt am Töpchiner Weg im Norden und ihren Punkt tiefsten Punkt an der Lehmannstraße. Die Neigungsrichtung erstreckt sich von Nordosten in Richtung Südwesten.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 352, 359, 360, 362/2, 399, 451, 452, 361, 571, 625, 626, 628, 629 und 630 der Flur 5 befinden sich in Privateigentum.

Die Flurstücke 572-teilweise, 351/2-teilweise, 592-teilweise der Flur 5 sowie in der Flur 4 das Flurstück 173/2-teilweise sind städtische Verkehrsflächen.

Städtisches Eigentum sind ebenfalls die Flurstücke 362/1, 363/5, 353/1 und 616-teilweise, die zur Fläche der Kindertagesstätte gehören.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann über die das Plangebiet umgrenzenden Straßen erfolgen.

In diesen Straßen befinden sich auch alle Ver- und Entsorgungsmedien, an die jeweils festgesetzte straßenbegleitende Bebauung herangeführt werden können.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung übernimmt die durch die angrenzenden Straßen vorgegebene Geometrie und folgt dem Straßenverlauf mit einer geschlossenen randlichen Bebauung. Ziel ist es, eine neue Urbanität zu entwickeln.

Geplant ist eine teils drei-, teils viergeschossige Bebauung in Verbindung mit wohnverträglichen Gewerbenutzungen. Es ist der Bau von baulich strukturierten Gebäuden geplant, die sich zu einer urbanen Baustruktur zusammensetzen und einen lebensfreundlichen Innenhofbereich entstehen lassen.

In Abstimmungen mit der Stadt Zossen wurde als Konzept eine Blockrandbebauung mit innerer Erschließung gewählt, um die Wohnverhältnisse und Lebensbedingun-

gen für das angrenzende Wohngebiet nicht zu wesentlich zu beeinträchtigen. So kann durch die Innenerschließung ein zusätzlicher Durchgangsverkehr vermieden werden.

Durch das Erschließungskonzept wird sich der Flächenverbrauch für Verkehrs- und Parkflächen erhöhen.

Trotz der erhöhten Bebauungsdichte sind insgesamt gute Wohn- und Lebensbedingungen zu erwarten.

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die Kinderbetreuungseinrichtung baulich zu erweitern, um dem steigenden Bedarf an Plätzen zur Kinderbetreuung in Zossen gerecht zu werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude und § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Insgesamt soll auf den festgesetzten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) der Nutzung Wohnen der Vorrang eingeräumt werden. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO sollen eine untergeordnete Stellung einnehmen und keine Beherrschung gegenüber der Wohnnutzung einnehmen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Diese Nutzungen würden in erster Linie verkehrserzeugend wirken und so den gewünschten Charakter des Wohnens in und um das Plangebiet herum nachteilig beeinflussen. Für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gibt es andere Standorte in Zossen, die verkehrlich und stadtstrukturell weitaus besser geeignet sind.

5.2.2 Urbane Gebiete (MU)

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung MU 1 und MU 2 werden nach § 6a BauNVO als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Innerhalb der als Urbane Gebiete MU 1 und MU 2 festgesetzten Bauflächen ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 6a Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO, Geschäfts- und Bürogebäuden nach § 6a Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes nach § 6a Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO, sonstigen Gewerbebetrieben nach § 6a Abs. 2 Pkt. 4 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Pkt. 5 BauNVO zulässig. Alle nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die eine Wohnnutzung nicht wesentlich stören

5.2.3 Flächen für Gemeinbedarf

In den Geltungsbereich einbezogen wurde der bestehende Standort der Kindertagesstätte "Bummi" in der Lehmannstraße. Die Einrichtung soll bedarfsgerecht erweitert werden.

Es wurde eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1, WA 2, MU 1 und MU 2 werden nach § 16 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO die Grundflächen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Dafür gibt es folgende Gründe:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Planungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung von, wodurch eine neue Urbanität entwickelt werden soll. Mit der geplanten Blockrandbebauung wird es möglich, daß lebenswerte Innenhofbereiche entstehen können.

Der Blockinnenbereich wird durch eine Planstraße erschlossen, die in einer Wendeanlage endet. Durchgangsverkehr wird ausgeschlossen und kein Verkehr in die angrenzenden Wohnbereiche Töpchiner Weg, Torgowstraße und Schliebenstraße geleitet.

TABELLE 1: FLÄCHENGRÖÖE UND BEBAUBARE FLÄCHE			
	Fläche in m ²	bebaubare Fläche in m ²	Überbauung in %
WA 1	3.060	2.339	76
WA 2	913	413	45
MU 1	1.949	834	43
MU 2	1.246	879	71
Summe	7.168	4.465	62

Die Geschossigkeit für die Bauflächen WA 1, WA 2 und MU 2 wurde mit 3 Geschossen festgesetzt.

Ziel war es, auf die Bestandsbebauung in der Schlieben- und Torgowstraße Bezug zu nehmen und das in Lehmannstraße an das Plangebiet angrenzende Bestandswohngebäude zu beachten.

Für die Baufläche MU 1 sind vier Geschosse als zulässig festgesetzt.

Für die Baufläche WA 1, MU 1 und MU 2 wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.

Die Maße der baulichen Nutzung sind in den Nutzungsschablonen im Teil A: Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Dadurch sind auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Häuser errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, aus stadtgestalterischen Gründen bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Sichtachsen oder Baufluchten einzuhalten, bestehen für das Plangebiet nicht.

Die randliche Bebauung wird im Erdgeschoß an zwei Stellen (Lehmannstraße und An der Gerichtsstraße) unterbrochen. Hier führen öffentliche Straßen und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Plangebiet. Die straßenbegleitende Baugrenze ist an dieser Stelle unterbrochen und ein Luftgeschoß festgesetzt. In den darüber liegenden Geschossen ist die Baugrenze wieder durchgezogen. Die Baugrenzenfestsetzung für die Geschosse 2, 3 und 4 ist in den Nebenzeichnungen 1 und 2 im Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung dargestellt.

5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Nutzungsschablone des Teiles A: Planzeichnung festgesetzt.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung sind die Oberkanten der jeweils vor dem Baugebiet liegenden Bestandsstraße.

Die Höhenfestsetzung in der Straße An der Gerichtsstraße unterscheiden sich von denen am Töpchiner Weg, der Lehmannstraße, der Schlieben- und Torgowstraße. Für die Höheneinordnung eines Bauvorhabens ist der jeweils nächstliegende festgesetzte Höhenpunkt maßgebend.

5.6 Straßenverkehrsflächen

5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Lehmannstraße, die Straßen Weinberge und An der Gerichtsstraße, der Töpchiner Weg und die Schlieben- und Torgowstraße wurden als Bestandsstraßen jeweils bis zu ihrer Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Plangebietserschließung erfolgt durch eine mittig von Westen An der Gerichtsstraße in Richtung Osten verlaufende Planstraße, die ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und einen Abzweig in Richtung Lehmannstraße hat. Die Planstraße hat zusätzlich die Funktion, den ruhenden Verkehr teilweise aufzunehmen. Sie endet im Westen in einer Wendeanlage.

5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatzzufahrt

Zwischen dem östlichen Ende der Planstraße und der Lehmannstraße wurde eine Zufahrtsstraße nur für Pkw zu der geplanten Wendeanlage festgesetzt. Sie soll eine öffentliche Widmung erhalten.

5.7 Natur und Umweltschutz

5.7.1 Bestandsbewertung

Die Flächen des Plangebietes sind im Südwesten und Südosten teilweise bebaut. Der übrige nördliche und östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und besteht aus ruderalem Grasland mit teilweise randlichem Baum- und Strauchbewuchs.

5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung der Planung werden 0,86 ha dauerhaft neu versiegelt.

Davon sind 0,44 ha Wohnbauflächen und Urbane Bauflächen, 0,23 ha öffentliche Verkehrsflächen, Parkplätze und Zufahrten und 0,19 ha Gemeinbedarfflächen.

Bei erforderlichen Baumfällungen ist für die Bemessung von Ersatzpflanzungen die Baumschutzverordnung Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) anzuwenden.

Eine Ermittlung des Stammumfangs für zu fällende Bäume als Bemessungsgrundlage für die Ausgleichspflanzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinberge" erfolgt unter Anwendung des § 13 a BauGB. Bei der Fallzuordnung zu § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor Beginn des Planverfahrens erfolgt oder zulässig.

5.7.4 Artenschutz

Die unbebauten Bauflächen (Ruderaflächen) haben einen teilweise randlichen Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern. Das Vorhandensein von Brut- und Nahrungshabitaten für die Avifauna ist zu prognostizieren. Zur Vermeidung von Individuenverlusten werden die nachfolgenden Maßnahmen als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- **Baufeldfreimachung**
Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Bäumen) erfolgt nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Damit wird die Tötung von Vogel- und Fledermausindividuen vermieden.
- **Fällbegleitung**
Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.
- **Gebäudeabrissbegleitung**
Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November - März) durchzuführen. Die Durchführung hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**
Nistkästen
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 6 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle am Gebäude), 1 Koloniekasten und 3 Halbhölenkästen/Nischenbrüterhöhle aufzuhängen.
- **Fledermausersatzquartiere**
Im Plangebiet oder plangebietsangrenzend sind vor Beginn der Abriß- oder Baumfällarbeiten 12 Quartierskästen abzubringen (Flachkästen z.B. der Firmen Schwengler, Strobel oder Hasselfeld).

Die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren.

5.7.5 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine geschützten Biotope vorgefunden (siehe Anlage 1: Biotopkartierung).

5.7.6 Bewertung der Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden die Umweltbelange durch eine Betrachtung der Schutzgüter allgemein bewertet.

Die ermittelten Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu

prognostizieren.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Natur und Landschaft als gering zu bewerten.

TABELLE 2: ALLGEMEINE PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE		
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Auf den ruderalen Grünflächen ist die Artenvielfalt gering.	gering Verlust von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsbereiches
Fläche	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Boden	Wird durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen beeinträchtigt.	Es erfolgt eine Bebauung von ruderalen Grünflächen.
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.	gering Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes zu erwarten.
Klima/Luft	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.	gering
Landschaft	Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.	gering
Mensch	Für das Plangebiet sind keine störenden Immissionen zu prognostizieren.	gering
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Sachgüter sind in Form von gewerblich genutzten Gebäuden und einer Kindertagesstätte vorhanden.	gering

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. In der näheren Umgebung liegen weitere Baudenkmale.

Wohnhaus

Westlich, außerhalb des Plangebietes steht das lt. der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Teltow-Fläming aufgeführte Baudenkmal mit der Denkmalbezeichnung „Wohnhaus“, Weinberge 56, Sachbegriff Wohnhaus, Entstehung zwischen 1740-1780, Denkmalnummer 09106237.

Scheunenviertel

Nördlich angrenzend an das Plangebietes liegt das Denkmalensemble mit der Bezeichnung „Scheunenviertel, bestehend aus 16 Scheunen“, Töpchiner Weg, Entstehung 1845-1855, Denkmalnummer 09105257, eine straßenbegleitende historische Gebäudezeile mit eingeschossigen Durchfahrtsscheunen in Ziegelbauweise. Westlich des Plangebietes in der Straße Weinberge Nr. 56 liegt das Baudenkmal Krankenhaus, erbaut von 1894-1896 mit Erweiterungen 1901, 1912-1913 und 1939/49. Es ist ein zweigeschossigen Klinkergebäude mit Sattel- und Walmdach und besteht aus dem Hauptgebäude, Nebengebäude, Leichenhalle, neuem Bettenhaus und Einfriedung.

Zur Gewährleistung des Umgebungsschutzes wurde die geplante Bebauung entlang Töpchiner Weg um ein Geschoss verringert, es sollen nunmehr zwei Geschosse mit ausgebautem Dach geplant werden. Die neuen Gebäude- und Traufhöhen liegen unter den Höhen der an das Plangebiet angrenzenden Reihenhausbebauung.

Weiterhin wurde die geplante Bebauung vom Strassenraum um 2,0 m abgerückt, so daß eine Vorgartenzeile gleicher Dimension, wie beim gegenüberliegenden Scheunenviertel ersichtlich ist.

Krankenhaus

“An der Gerichtsstrasse” befindet sich der Gebäudezug des Plangebietes in Wechselwirkung mit dem ca. 40-45 m entfernten Denkmal Krankenhaus. Das geplante Gebäude weist eine geringere Trauf- als auch Gebäudehöhe gegenüber dem Krankenhaus aus. Auf Grund ihrer Entfernung zueinander und des Umgebungsbewuchses sind beide Gebäude im Straßenbild nicht gemeinsam erkennbar.

6.2 Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

Für die Flächen der Allgemeinen Wohngebiete und der Urbanen Gebiete wurde eine Versiegelung von 0,44 ha ermittelt (Tabelle 1) und für die Planstraße eine Versiegelung von 90 % angenommen.

Unter Berücksichtigung der möglichen Neuversiegelung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich bei vollständiger Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,86 ha. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde mit einer Versiegelung von 100 % berücksichtigt, die Gemeinbedarfsfläche mit 60 %.

Nutzungsart	BE- STAND	VORENTWURF			ENTWURF		
	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiege- lung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. in ha	Versiege- lung in %
Grünland	1,04	0,00	-1,04	--	--	--	--
Allgemeines Wohngebiet	0,15	0,90	+ 0,75	0,51	0,40	0,27	67,00
Urbanes Gebiet	--	--	--	--	0,32	0,17	53,00
öffentl. Verkehrstf. Bestand	0,25	0,25	+/- 0	+/- 0	0,21	--	--
Verkf. besond. Zweckbest.	--	0,02	+ 0,02	0,01	0,02	0,02	100,00
Gemeinbedarfs- fläche	0,32	0,32	+/- 0	--	0,32	0,19	60,00
öffentliche Ver- kehrsflächen-Plan	--	0,27	+ 0,27	0,24	0,23	0,21	90,00
Summe	1,76	1,76		0,76	1,50	0,86	57,00

7.2 Bebauungsplan nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsbereiches von Zossen erlaubt es, den Bebauungsplan "Weinberge" nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

festgesetzte bebaubare Grundfläche WA/MU:

Bezug ist die Tabelle 1 4.400,0 m²

festgesetzte bebaubare Grundfläche Gemeindedarf

Bezug ist die festgesetzte GRZ von 0,6 1.920,0 m²

Summe: 6.320,0 m²

Die festgesetzte bebaubare Grundfläche liegt unterhalb der zulässigen Grundfläche von 20.000 m², so daß die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB erfüllt ist.

Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen und der Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätterweiterung). Eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Pkt. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Die Stadt Zossen schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller Planungs- und Vorhabenkosten ab.

Der Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens keine haushaltswirksamen Kosten.

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Auslegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen (Entwurf der Planzeichnung und Begründung vom 17.11.2019) im Zeitraum vom 03.12.2019 - 10.01.2020.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben 11 Bürger zur Planung Stellung genommen.

Folgende Hinweise wurden geäußert:

- die Viergeschossigkeit der Gebäude im Plangebiet liegt über der der bestehenden Wohngebäude (2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoß) der Umgebung
- die geschlossene Bebauung im Plangebiet entspricht nicht der Gebäudestruktur der Umgebung, die durch Einfamilien- und Reihenhäuser bestimmt ist.
- Minderung der Wohnqualität durch Lärm-, Geruchs-, Staub- und Verkehrsbelastung
- erhebliche Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- durch die geplanten 200 Wohnungen werden Parkplatzprobleme entstehen
- die allgemein zulässigen Nutzungen - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe werden abgelehnt.

Folgende Hinweise wurden bei der Planfortschreibung berücksichtigt:

- die Flurstücke 352 und 570 wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen
- die geplante Viergeschossigkeit der Gebäude an der Torgowstraße und der Schliebenstraße wird auf drei Geschosse reduziert.
- Die geplanten Gebäudehöhen liegen deutlich unter denen der benachbarten Reihenhausbauungen, bzw. den Festsetzungen des VEP "Töpchiner Weg"

Sonstige Änderungen

- Die Baufläche WA 3 und Teile der Baufläche WA 1 wurden als Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.
- die Planstraße , die von der Lehmannstraße in Richtung Nordosten führte, entfällt. Verbunden damit wurde auch der Geltungsbereich verkleinert
- Die Baugrenze in der Baufläche MU 2 wurde in Richtung Süden vergrößert.
- Die Baugrenze in der Baufläche WA 2 wurde um 3 m in Richtung Nordosten vergrößert

8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden zum Planvorentwurf erfolgt mit Schreiben vom 18.12.2020.

8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

wird ergänzt

8.4 Verfahren

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB wird bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

8.5 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat den Aufstellungsbeschuß am 23.01.2019 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Planunterlagen. Die Offenlage erfolgte im Zeitraum vom 03.12.2019 - 10.01.2020.

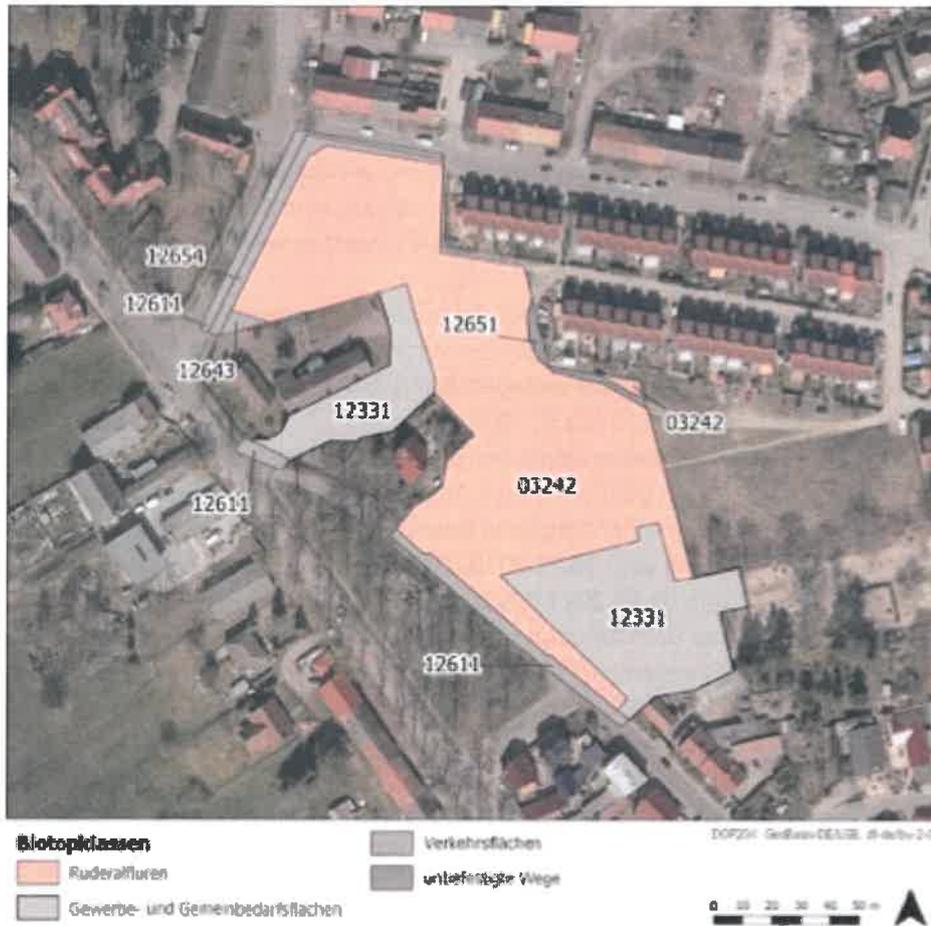
9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1807),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 38).

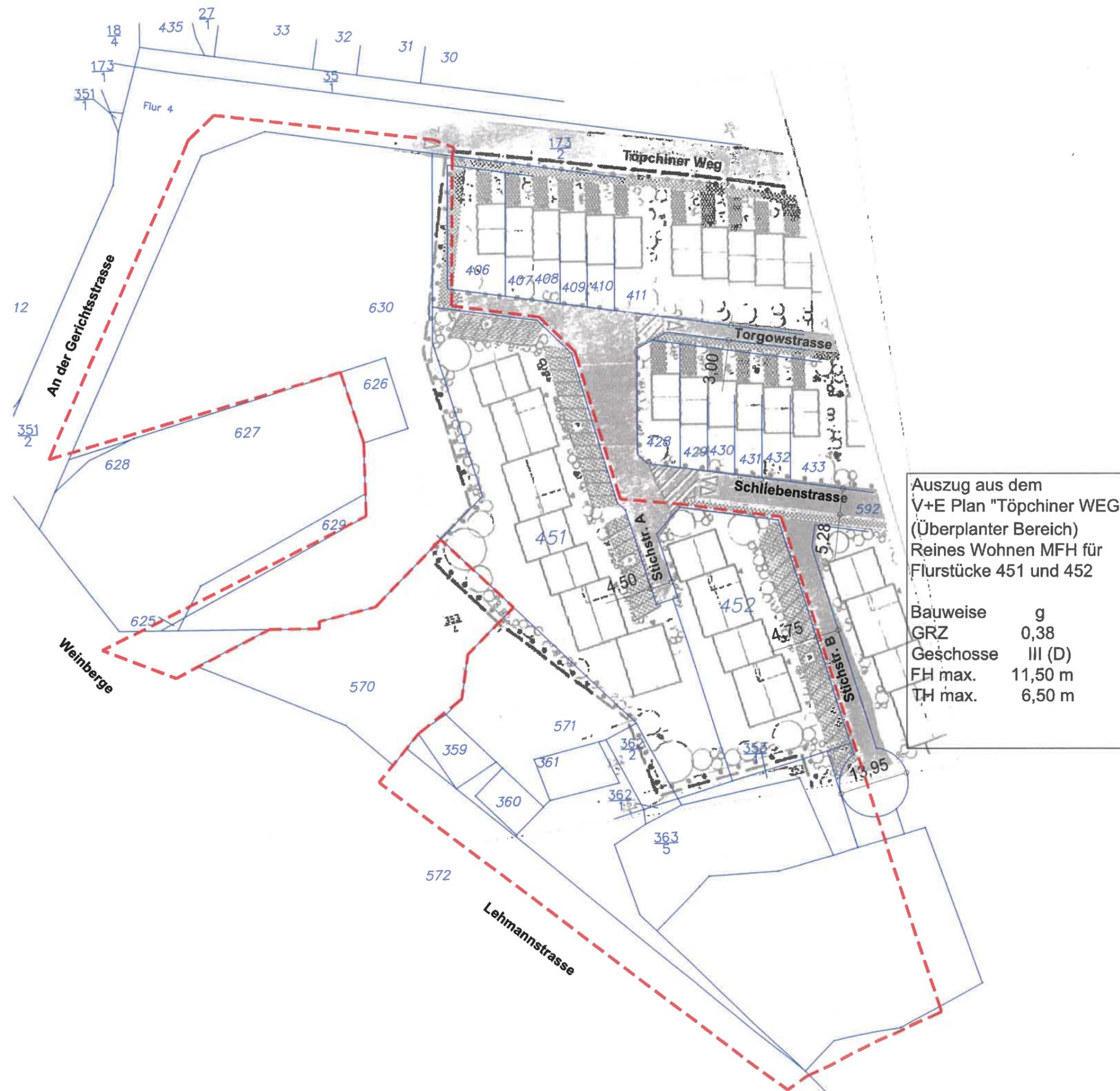
10. Quellenverzeichnis

- Begründung zum Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen vom 17.11.2019 Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Stadt Zossen, Bebauungsplan "Weinberge", Planzeichnung vom 17.11.2019 Entwurf für die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Natur+Text GmbH, Friedensallee 21, 15834 Rangsdorf, Stand: 29.10.2021
- Faunistische und floristische Kartierungen zum Bebauungsplan "Weinberge" der Stadt Zossen
Natur+Text GmbH, Friedensallee 21, 15834 Rangsdorf, Stand: 04.12.2021

ANLAGE 1: Biotop- und Nutzungstypen



ID	Größe [qm]	Biotop-Code	KURZTEXT	Schutz
03 - Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalflächen				
4	9722	03242	Möhren-Steinkleefläuren	-
6	43	03242	Möhren-Steinkleefläuren	-
12 - Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen				
10	2810	12331	Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) mit hohem Grünflächenanteil	-
7	1229	12331	Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser etc.) mit hohem Grünflächenanteil	-
1	341	12611	Pflasterstraßen	-
8	92	12611	Pflasterstraßen	-
9	412	12611	Pflasterstraßen	-
3	67	12643	Parkplätze, versiegelt	-
5	156	12651	unbefestigter Weg	-
2	391	12654	versiegelter Weg	-



Notwendigkeit der Überplanung für das Gebiet Weinberge Flurstücke 451 und 452

Der V + E Plan Töpchiner Weg sah in diesem Bereich eine Verkehrliche Erschließung über zwei Stichstrassen vor.

Beide Stichstrassen sollten dann den Verkehr in das Wohngebiet über die Torgowstrasse und Schliebenstrasse führen, um dann auf den Töpchiner Weg zu kommen. Diese Verkehrsplanung/Erschließung ist nicht realisierbar.

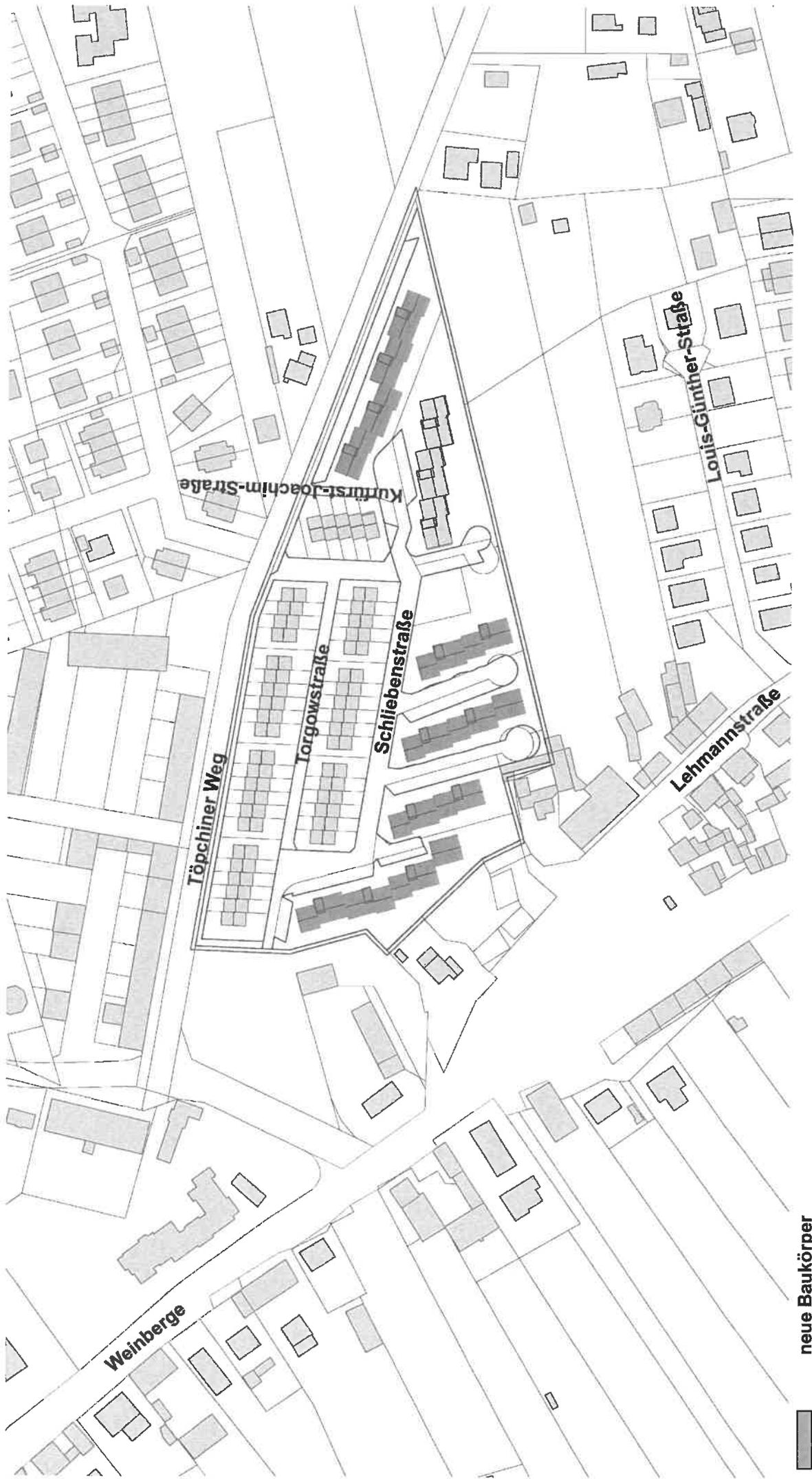
1. Stichstrasse A ist mit 4,5 m nicht hinreichend für Gegenverkehr mit PKWs dimensioniert. Der Stich beinhaltet keine Wendemöglichkeit. Ausgewiesene Parkflächen sind daher nur teilweise und bedingt zu nutzen, Gehwege waren nicht geplant. Verkehrsfläche für die Feuerwehr nicht berücksichtigt.
2. Stichstrasse B erfüllt mit 4,75 m Breite nur Mindestansprüche hinsichtlich einer gegenspurigen Fahrbahn für PKWs, LKW und Transporter-Lieferverkehr ist nicht möglich. Die Wende ist für LKW und Feuerwehr nicht möglich, da Mindestdimensionen eines Wendekreises deutlich nicht erreicht werden.
3. Torgowstrasse und Schliebenstrasse sind seit mehr als 25 Jahren nicht gebaut worden, sie existieren nur als wilde unbefestigte Wege. Diese Anbindungen sind derzeit nicht geeignet, um Verkehr aus einem Wohngebietes aufzunehmen. Auch nach eventueller Errichtung sind die Strassen zu gering dimensioniert. Ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen wird zudem deutlich erhöhte Störungen verursachen.

Daher ergibt sich die Notwendigkeit das Gebiet zu überplanen, die Gebäude so anzuordnen, dass eine innere eigene Erschließung des Wohngebietes geschaffen wird. Dieser Teilbereich wird mit dem B-Plan "Weinberge" neu geordnet und gesamtheitlich erschlossen.

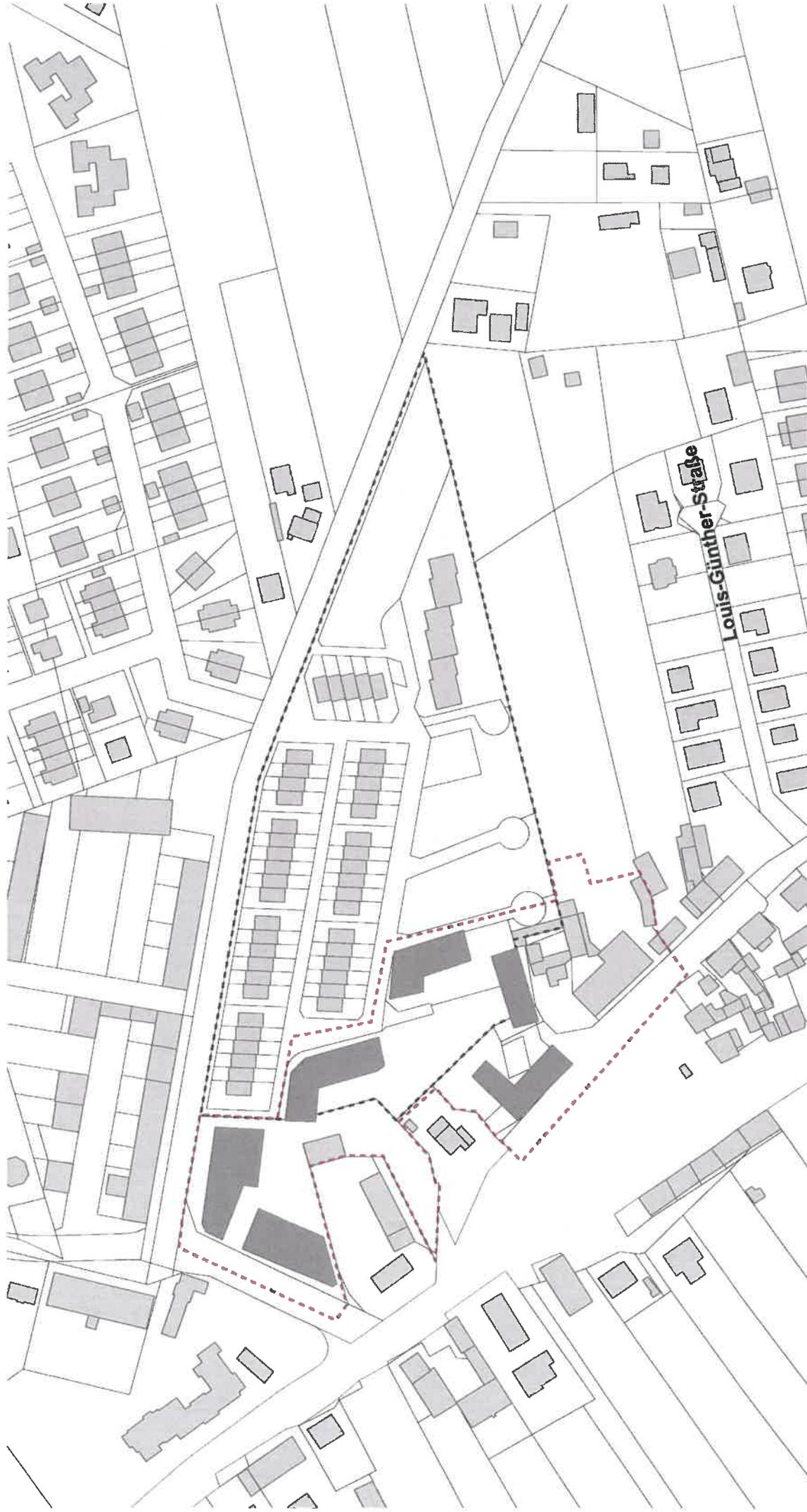
Legende

 Geltungsbereich B-Plan "Weinberge"





Vorhaben- und Erschließungsplan „Töpchiner Weg“ in seiner vollen Ausbaustufe



- neue Baukörper
- Geltungsbereich VEP „Töpchiner Weg“
- Geltungsbereich Bebauungsplan „Weinberge“

