121/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Offenlagebeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Brandenburger Straße" in der Stadt Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße" bestehend aus Planzeichnung, Begründung sowie Anlagen in vorliegender Form

   und

2. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) mit der Veröffentlichung im Internet sowie der Auslage im Rathaus. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

Begründung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ im Gemeindeteil Dabendorf für die Flurstücke 460 und 461 der Gemarkung Dabendorf, Flur 3 sowie die Durchführung der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 062/25).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer

öffentlichen Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfes im Zeitraum vom 06.01. bis einschließlich 06.02.2026 statt. Es wurden zwei Anregungen, Hinweise oder Bedenken von den Bürgerinnen und Bürgern geäußert. Der Zeitraum der Offenlage war im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 15.12.2025 (22. Jahrgang / Nr. 22) bekanntgemacht worden. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden in den vorliegenden Entwurf eingearbeitet.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

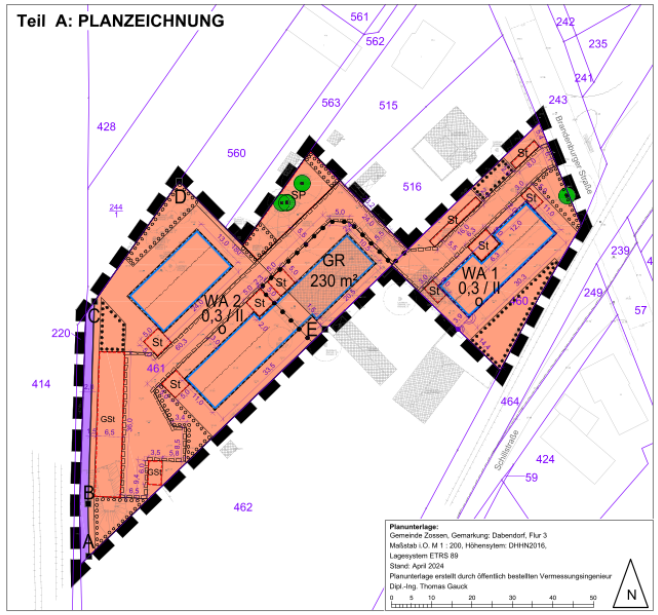
Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung
3	Städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan)
4	Schalltechnische Untersuchung
5	Grünordnerisches Fachgutachten
6	Biotoptypen Brandenburger Straße
7	Abwägungstabelle

Stadt Zossen - vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brandenburger Straße" im GT Dabendorf

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — **Grundflächenzahl** (z. B. 0,3) (§ 19 BauNVO)

GR 230 m² — **Grundfläche mit Flächenangabe** (z. B. **GR** 230 m²) (§ 19 BauNVO)

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (z. B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 2 BbgBO (§ 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008))

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltungsbindung für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- SP - Spielplatz — - St - Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

A — **Punktbezeichnung** (z. B. Punkt A)

Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bahnanlage (Planfeststellungsverfahren in Aufstellung)

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

103 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude, Geschossigkeit, Hausnummer

65,2 — Höhenpunkt

Böschung

Baum

Bemaßung

Gleise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 4 BauNVO und § 12 Abs. 3a BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und innerhalb der Fläche ABCDEA des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m und Dachüberstände bis zu 1 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau
(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Die Dachgeschosse sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad auszubilden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehren sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

6. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume" empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

6.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste II / Straucharten" empfohlen. Dazu sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.

6.4 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.

7. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

7.2 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

7.3 Die festgesetzten baulichen Wohnnutzungen sowie Nutzungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke innerhalb der Fläche ABCDEA, sind erst dann zulässig, wenn eine lückenlose Lärmschutzwand auf den westlich des Plangebiets angrenzenden Bahnflächen errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

1. Gestalterische Festsetzungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das (mögliche) zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszubilden.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauen, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (sowie Carports) gem. § 12 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von maximal 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssichernden Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Zur Vermeidung von Störungen der Feldlerche während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten und Beräumungen im Bereich der Offenflächen im Zeitraum zwischen Ende Juli und Anfang April des darauffolgenden Jahres durchzuführen.

Der Artenschutz ist zu beachten. Vor Abriss der Bestandsgebäude sind diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausvorkommnisse zu prüfen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. BAUMSCHUTZVERORDNUNG (H)

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 ist zu berücksichtigen.

3. KAMPFMITTEL (H)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE (H)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5. STELLPLATZSATZUNG (N)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.

6. PFLANZENLISTEN (H)

Die Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume und Straucharten gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

Pflanzenliste I / Bäume

Feldahorn	Acer campestre	Sauerkirsche	Prunus cerasus
Spitzahorn	Acer platanoides	Pflaume	Prunus domestica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kultur-Birne	Pyrus communis
Sandbirke	Betula pendula	Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.
Hainbuche	Carpinus betulus	Trauben-Eiche	Quercus petraea
Rotbuche	Fagus sylvatica	Stiel-Eiche	Quercus robur
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	Silber-Weide	Salix alba
Kultur-Apfel	Malus domestica	Eberesche	Sorbus aucuparia
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.	Winterlinde	Tilia cordata
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Schwarz Pappel	Populus nigra	Bergulme	Ulmus glabra
Zitter-Pappel	Populus tremula	Flatterulme	Ulmus laevis
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	Prunus avium agg.	Feldulme	Ulmus minor

Pflanzenliste II / Straucharten

Kornelkirsche	Cornus mas	Hundsrose	Rosa canina agg.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Heckenrose	Rosa corymbifera
Gemeine Hasel	Corylus avellana	Weinrose	Rosa rubiginosa
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.	Filz-Rose	Rosa tomentosa
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.	Salweide	Salix caprea
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Purpur-Weide	Salix purpurea
Schlehe	Prunus spinosa	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus carthartica	Roter Holunder	Sambucusraemosa
		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

7. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Zossen im Bauamt, Marktplatz 20, 15806 Zossen eingesehen werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)

VERFAHREN

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ....
- ÖbVI -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom ..... übereinstimmen.

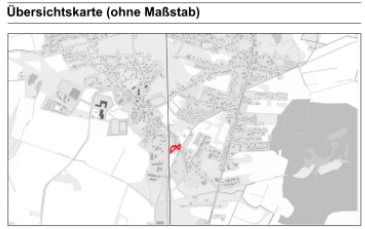
Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Stadt Zossen
GT Dabendorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Brandenburger Straße"

Planungsstand: ENTWURF 04. November 2026

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Stadt Zossen, GT Dabendorf

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Entwurf

Stand: 04. November 2026

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND VORHABENBESCHREIBUNG 4
1. ZIEL, ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
2. BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES..... 5
2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig Nutzung 5
2.2 Verkehrserschließung, ÖPNV 7
2.3 Denkmalschutz 7
2.4 Technische Infrastruktur..... 7
2.5 Bahnstrecke Berlin–Dresden.....11
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung 12
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung 12
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 14
3.3 Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.Regionale Ziele der Raumordnung 17
3.4 Sonstige übergeordnete und städtische Planungen 20
4. Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung 23
II. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN.....27
1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT 27
2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....27
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche.....27
2.2 Erschließung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 29
2.3 Grünordnerische Festsetzungen 29
2.4 Immissionsschutz.....31
2.5 Sonstige Festsetzungen.....41
2.6 Textliche Festsetzungen 41
3. FLÄCHENBILANZ.....47
4. GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN.....47
III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....48
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG 48
2. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT.....48
3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR 48
4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG.....48
5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG.....48
6. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG.....48
IV. VERFAHREN.....49

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 49
2. PLANUNGSANZEIGE 49
3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT 49
4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 49
V. RECHTSGRUNDLAGEN 50
VI. Anlagen zur Begründung 51

Abbildungen

Abbildung 1: Geltungsbereichs (rote Linie) 6
Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Linie) 6
Abbildung 3: Löschwasserversorgung 11
Abbildung 4: Ausschnitt der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen 13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Zossen 14
Abbildung 6: Ausschnitt LEP HR mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis) 15
Abbildung 7: Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 19
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwurf der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" 20
Abbildung 9: Ausschnitt INSEK Zossen 2045 23
Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan 24
Abbildung 11: Beispielansichten für mögliche Doppelhäuser – nicht verbindlich 24
Abbildung 12: Beispiele für Solarcarport – nicht verbindlich 25
Abbildung 13: Beispiele Spielpatz – nicht verbindlich 26
Abbildung 14: Geschützter Alleebaum an der Brandenburger Straße 27
Abbildung 15: Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm 33
Abbildung 16: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | tags, 06:00 - 22:00 Uhr 34
Abbildung 17: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr 34
Abbildung 18: Lage der Schallquellen zum Schienenverkehrslärm 35
Abbildung 19: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr 36
Abbildung 20: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr 37
Abbildung 21: Gebäudelärmkarte | Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV 38
Abbildung 22: Gebäudelärmkarte | Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV 39
Abbildung 23: Gebäudelärmkarte | Maßgeblicher Außenlärmpegel 40
Abbildung 24: Gebäudelärmkarte | Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 40

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz 47

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND VORHABENBESCHREIBUNG

1. ZIEL, ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger hatte im Dezember 2023/Januar 2024 einen Vorbescheid zur Bebauung der Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf zum Bau von 7 Doppelhäusern und 29 Stellplätzen, Zufahrt und Wendehammer für die Feuerwehr beantragt. Der Vorbescheid wurde mit Schreiben der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 08.01.2025 beantwortet. Danach wäre eine Bebauung nur auf dem Flurstück 460 zulässig. Für das Flurstück 461 wurde eine Bebauung als nicht genehmigungsfähig abgelehnt. Da nach Einschätzung der Behörde auch eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, kann die rückwärtige Bebauung nur über einen Bebauungsplan realisiert werden.

Um das Vorhaben insgesamt, aber in reduzierter Form zu ermöglichen, hat der Vorhabensträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt. Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber der Bauvoranfrage überarbeitet und stellt die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

Zur Sicherung der Durchgrünung wurde das Vorhaben gegenüber dem ehemaligen Bauantrag um ein Wohngebäude reduziert. Die Kubaturen der neuen Gebäude wurden verkleinert. Die Belange des Lärmschutzes insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke Berlin-Dresden wurden durch ein entsprechendes Fachgutachten untersucht. Im Ergebnis des Fachgutachtens wurden im rückwärtigen Bereich zwei Hausgruppen (je 4 Reihenhäuser) vorgesehen und durch die Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen die Belange des Lärmschutzes berücksichtigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle Planungs- und Erschließungs- sowie sonstigen Kosten (z. B. zum Lärmschutz, Kompensationsmaßnahmen, Artenschutz etc.) zu übernehmen. Im Rahmen des B-Planverfahrens werden ein grünorderischer Fachbeitrag erarbeitet und Artschutzuntersuchungen erfolgen.

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung ergibt sich aus dem Ziel, die vorhandenen Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen einer geordneten Wohnbauentwicklung zuzuführen und dabei insbesondere die rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wäre eine entsprechende Entwicklung aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation nicht möglich. Durch die verbindliche Festlegung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der erforderlichen Erschließungs- und Schutzmaßnahmen wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Planung reagiert damit auf ein konkretes Vorhaben und schafft zugleich einen verbindlichen städtebaulichen Rahmen für dessen Umsetzung.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen dargestellten gemischten Baufläche. Diese umfasst insgesamt rund 9,9 ha und erstreckt sich über mehrere Teilbereiche östlich der Eisenbahnstrecke Berlin – Dresden. Das vorliegende Plangebiet umfasst demgegenüber lediglich rund 0,5 ha und nimmt damit nur einen untergeordneten Anteil der dargestellten gemischten Baufläche ein. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird die übergeordnete Darstellung des Flächennutzungsplans für einen räumlich begrenzten Teilbereich konkretisiert.

Die vorgesehene Wohnnutzung steht der grundsätzlichen Zielsetzung einer gemischten Bauflächenentwicklung nicht entgegen. Insbesondere bleibt die Möglichkeit erhalten, innerhalb der verbleibenden Flächen der insgesamt rund 9,9 ha großen gemischten Baufläche weiterhin eine Mischung aus Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen und Infrastruktur zu

entwickeln. Die Planung führt somit nicht zu einer grundlegenden Infragestellung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungskonzeption. Vielmehr wird für einen räumlich begrenzten Teilbereich eine konkrete städtebauliche Entwicklung vorbereitet, ohne die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen gemischten Baufläche vorwegzunehmen.

Auch im Zusammenhang mit dem rund 2,8 ha großen Stadtquartier, in dem sich das Plangebiet befindet, ist die Planung zu betrachten. Die Beschränkung auf die beiden Vorhabengrundstücke ist durch das konkrete Planungserfordernis begründet. Für die angrenzenden Grundstücke liegen derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten vor, die eine weitergehende Überplanung erforderlich machen würden. Die vorliegende Planung schafft daher keine verbindlichen Vorgaben für die übrigen Grundstücke des Quartiers und schränkt deren zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nicht grundsätzlich ein. Eine weitergehende Überplanung des Quartiers ist gegenwärtig weder aus dem konkreten Vorhaben abzuleiten noch zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung der frühen Beteiligung beschlossen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Größe des Vorhabens wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 der Gemarkung Dabendorf und hat eine Größe von ca. 5.200 m^2.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Brandenburger Straße und westlich an die Bahnstrecke Berlin - Dresden. Nördlich und südliche grenzen bebaute und Gartengrundstücke an. Im Südosten verläuft eine stillgelegte Bahnstrecke.

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut, wobei das vorhandene Wohnhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage erhalten und für Wohnzwecke saniert werden soll. Nebengebäude sollen abgerissen werden. Die Zufahrt zum Nachbargrundstück Brandenburger Straße 20b verläuft über das Flurstück 460 und soll im Zuge der geplanten inneren Erschließung neu angelegt werden.

Vorhandene schützens- und erhaltenswerte Bäume sollen, so weit wie möglich, erhalten werden. Insbesondere der geschützte Alleebaum an der Brandenburger Straße soll vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Abbildung 1: Geltungsbereichs (rote Linie)



Quelle Auszug ALK

Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Linie)



Quelle: Geoportal Brandenburg

2.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Die äußere Erschließung ist über die Brandenburger Straße gesichert.

Mit der Haltestelle Dabendorf Bahnhof ist ein Anschluss an die Regionalbahn (RE 8 und RB 24) gegeben. Weiterhin sind durch verschiedene Buslinien die umliegenden Gemeindeteile der Stadt Zossen erreichbar.

2.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten. Nachfolgender Hinweis wurde auf der Planzeichnungslegende vermerkt:

Archäologische Bodenfunde (H)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

2.4 Technische Infrastruktur

Wasser/ Abwasser

Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwassersammlung für die Gartenbewässerung erfolgen soll. Für den Notüberlauf bei Starkregenereignissen wird ein entsprechender Sickerschacht angelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das angrenzende Bahngelände nicht beeinträchtigt wird. Es wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass die Versickerung des Überlaufs im Plangebiet möglich ist.

Der entsprechende Nachweis hinsichtlich der Niederschlagswasserverbringung ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Bauanzeige zu führen.

Seitens der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH bestehen gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS verlaufen innerhalb der unmittelbar östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der Brandenburger Straße.

Zentrale öffentliche Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS grenzen dagegen nicht direkt an den Geltungsbereich an – sie enden ca. 620,0 m südöstlich des Plangebietes, hier im Kreuzungsbereich Brandenburger Straße / Stubenrauch Straße / Machnower Chaussee als

Vorstreckung der weiterführenden Abwasserdruckleitung ADL PE-HD da 90x8,2 mm bzw. ADL PE-HD da 110x10,0 mm.

Die darüber hinaus im Bestand vorhandenen schmutzwassertechnischen Anlagen befinden sich im erweiterten Umfeld zum Plangebiet. Dabei handelt es sich

- zu einen um Anfangshaltungen des vorhandenen Schmutzwasser-Freigefällekanals (PP-Rohr DN 200) in der Hedemann Straße
- und zum anderen um einen Schmutzwasser-Freigefällekanals (Stzg-Rohr DN 200) in der Brandenburger Straße, westlich der Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Damit erfolgt die Schmutzwasserableitung im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet derzeit mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich des nicht separierten Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage). Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist gegenwärtig von Seiten des KMS nicht geplant.

Es wird daher beabsichtigt abflusslose Schmutzwassersammelgruben im Vorhabengebiet zu errichten.

Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der Brandenburger Straße Leitungen und Anlagen E.DIS AG. Des Weiteren befinden sich auf dem Flurstück 460 der Flur 3 von Dabendorf zwei Hausanschlusskabel für die Versorgung der Brandenburger Str. 20B. Diese queren das Plangebiet im nordöstlichen Bereich und werden daher im Rahmen der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Es kann zu Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) bzw. Umverlegungen der Anlagen der E.DIS AG kommen. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen von Leitungen bzw. Anlagen der E.DIS AG erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, erbeten.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS AG entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2 m x 5,2 m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Für die Erschließung von 16 Wohneinheiten werden ca. 2 Ortnetzkabel und ggf. eine neue Transformatorenstationen benötigt.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Sofern der ggf. notwendige Trafo nicht im öffentlichen Straßenraum der Brandenburger Straße möglich ist, könnte innerhalb des Plangebiets die Errichtung der Transformatorenstation in der notwendigen Größe bei Bedarf errichtet werden.

Bei Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sind folgende allgemeine Hinweise und Richtlinien zu berücksichtigen:

1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“

Wärmeversorgung

Zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung der geplanten Wohngebäude ist grundsätzlich der Einsatz von Geothermie mittels Erdwärmesonden oder Erdkollektoren

möglich. Aufgrund der örtlichen Grundwasser- und Bodenverhältnisse sowie der zu erwartenden Anzahl möglicher Bohrungen wird die wasserbehördlich zulässige Bohrtiefe für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen auf maximal 80 m begrenzt. Darüber hinaus ist ein Mindestabstand von 5 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Größere Bohrtiefen werden wasserbehördlich nicht zugelassen; geringere Bohrtiefen sind möglich. Die genannten Einschränkungen sind bei der technischen Planung und Umsetzung der Wärmeversorgung zu berücksichtigen.

Gas

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch Leitungen und Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) gewährleistet. Das Plangebiet ist durch Gasleitungen mit einem Druck von 0,1 bis 1,0 bar angeschlossen. Die vorhandene Gasleitung quert das Flurstück 460 der Flur 3von Dabendorf in einem Teilbereich im Norden des Plangebiets.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und dem zu pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ dem Kabel muss der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann über die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherte Erschließung erfolgen.

Die Mindestbreite für die Müllentsorgung sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige nachzuweisen und mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden (Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 Abs. 1 BbgBKG). Die Mindestbreite und die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr sind im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige nachzuweisen und mit der Feuerwehr sowie ggf. mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Brandschutz – Löschwasser

Das Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) überträgt gemäß § 3 Abs. 1 die Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) auf den Träger des örtlichen Brandschutzes.
Um zu definieren, wann eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet ist, verleiht die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 (VVBbgBKG) Abschnitt 3.1 dem DVGW Arbeitsblatt W405 Gesetzescharakter. Der Löschwasserbedarf wird darin - in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung nach BauNVO §17 und der Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 - für den Löschbereich ermittelt.
Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 7 umfasst der Löschbereich 300 m Umkreis um das Brandobjekt und betrachtet alle Wasserentnahmemöglichkeiten in diesem Bereich. Die ermittelte Löschwassermenge ist dabei für eine Löschzeit von 2 Stunden nachzuweisen.

Für das geplante Vorhaben muss als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h (=800 l/min) mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden.

Die in der Umgebung des Vorhabens befindlichen Feuerlöschbrunnen in der Hedemann Straße und der Bernhard-Guricke-Straße können für den Grundschutz nicht herangezogen werden, da sie mehr als 300 m und damit zu weit entfernt sind (s. untenstehende Abbildung).

Daher gilt, dass für das Vorhabengebiet die Anforderungen des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) nach dem DVGW Regelwerk W 405 zur Sicherstellung des Brandschutzes nicht erfüllt sind. Die Stadt Zossen plant zudem keine zeitnahe Herstellung eines Feuerlöschbrunnens in der Umgebung von 300 m um das Vorhabengebiet.

Die Anforderungen des Löschwasserbedarfes können nur durch einen Feuerlöschbrunnen in der Umgebung von 300 m um das Vorhabengebiet erfüllt werden. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Abbildung 3: Löschwasserversorgung



Quelle: Stadt Zossen

2.5 Bahnstrecke Berlin–Dresden

Westlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke Berlin–Dresden der Deutschen Bahn AG (DB AG). Hierbei sind folgende hinweise der DB AG zu beachten.

- Für die Be- und Entwässerung sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB InfraGO AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen. Entwässerungsanlagen (z.B. Mulde/ Rigole) in direkter Bahn Nähe werden abgelehnt.
- Die Hinweise zum BÜ und der Baustellenzufahrt sind zwingend umzusetzen, um Gefährdungen am BÜ auszuschließen.
- Die geplanten neuen Zufahrten und Baustellenzufahrten sind im weiteren Planungsverlauf näher zu untersuchen und auf einem Übersichtsplan darzustellen, um (negative) Auswirkungen auf den umliegenden BÜ zu prüfen und, falls erforderlich, Gegenmaßnahmen einzuleiten.
- In der weiteren Planung der Solaranlagen in Bahnnähe muss ausgeschlossen werden, dass durch Reflektionen die ggfs. von den Modulen der geplanten Photovoltaikanlagen ausgehen, den Triebfahrzeugführern durch störende Blendwirkungen die Sicht auf die Signale genommen wird. Dies trifft auch auf Beleuchtungsanlagen zu.

- Bei der Bebauung und Begrünung parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestimmungen der Dienstvorschrift 800 01 „Bahnanlagen entwerfen...“ der Deutschen Bahn AG, gültig vom 01.03.1993, zu beachten. Danach sind differenziert nach Gehölzart Mindestabstände zu berücksichtigen.
    - Bei Umsetzung einer beidseitig begrünten Lärmschutzwand ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn AG einzuhalten, hier unter zzgl. Beachtung des 2 m breiten Flächenstreifens im Rahmen des ausstehenden Grunderwerbs durch das Bauprojekt ABS Berlin – Dresden. Der Vegetationsrückschnitt von der Lärmschutzwand auf Fremdgrundstücken wird von der Deutschen Bahn AG abgelehnt.
    - Die Grundstücke sind spätestens ab Benutzung zum Bahngelände hin einzufrieden und maximal mit bewuchshemmender Vegetation an der Grundstücksgrenze zu bepflanzen, sodass ein Bewuchs in die Grundstücke der Deutschen Bahn AG und eine Behinderung des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden kann.
- Beim Arbeiten oder beim Aufenthalt in der Nähe von Oberleitungsanlagen, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen einzuhalten.
- Ein Überschwenken der Bahnanlagen sowie der spannungsführenden Leitungen mit Baukranauslegern wird nicht gestattet.
    - Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.
    - Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG bei der folgenden Email: krananweisungenberlin@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Die dritte Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zossen trat am 05.12.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zossen in Kraft. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Teilfläche einer gemischten Baufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung innerhalb der gemischten Bauflächen aufgrund der geringen Größe von 0,5 ha als aus dem Flächennutzungsplanentwickelbar gilt.

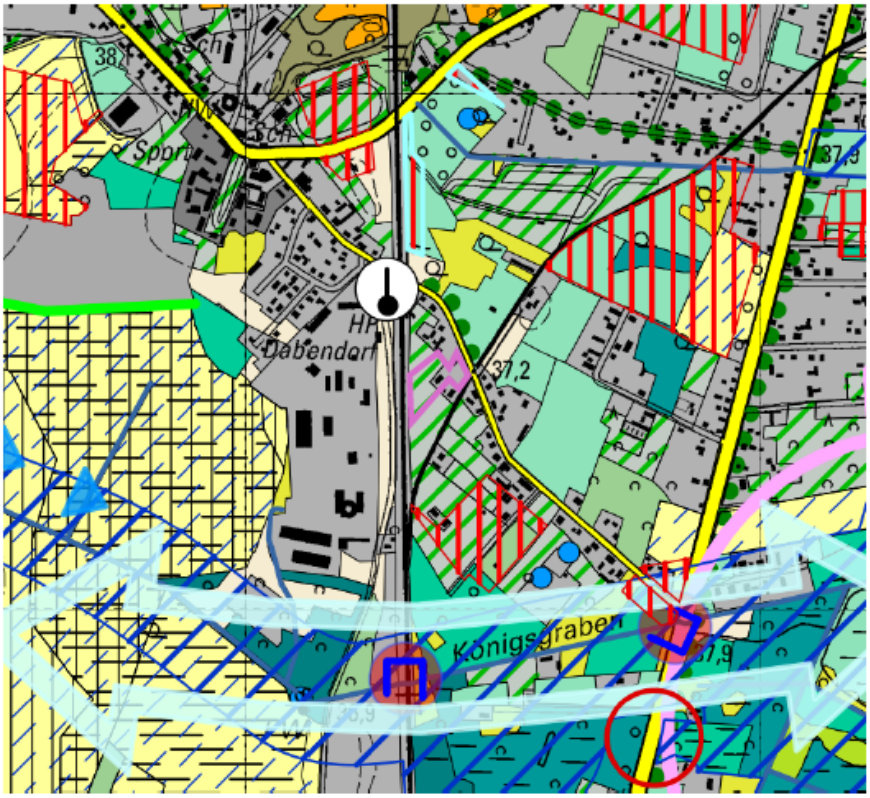
Abbildung 4: Ausschnitt der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen



Quelle: Auszug FNP, 3. Änderung

Im Landschaftsplan der Stadt Zossen ist das Plangebiet straßenbegleitend als Siedlungsfläche und im rückwärtigen Bereich als durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt.

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Zossen



Quelle: Auszug Landschaftsplan

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Neben dem Landesentwicklungsplan haben auch folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) trat am 1. Februar 2008 in Kraft. Es stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

Gemäß § 1 soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden.

Entsprechend § 3 Zentrale Orte sollen solche Gemeinden als zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer

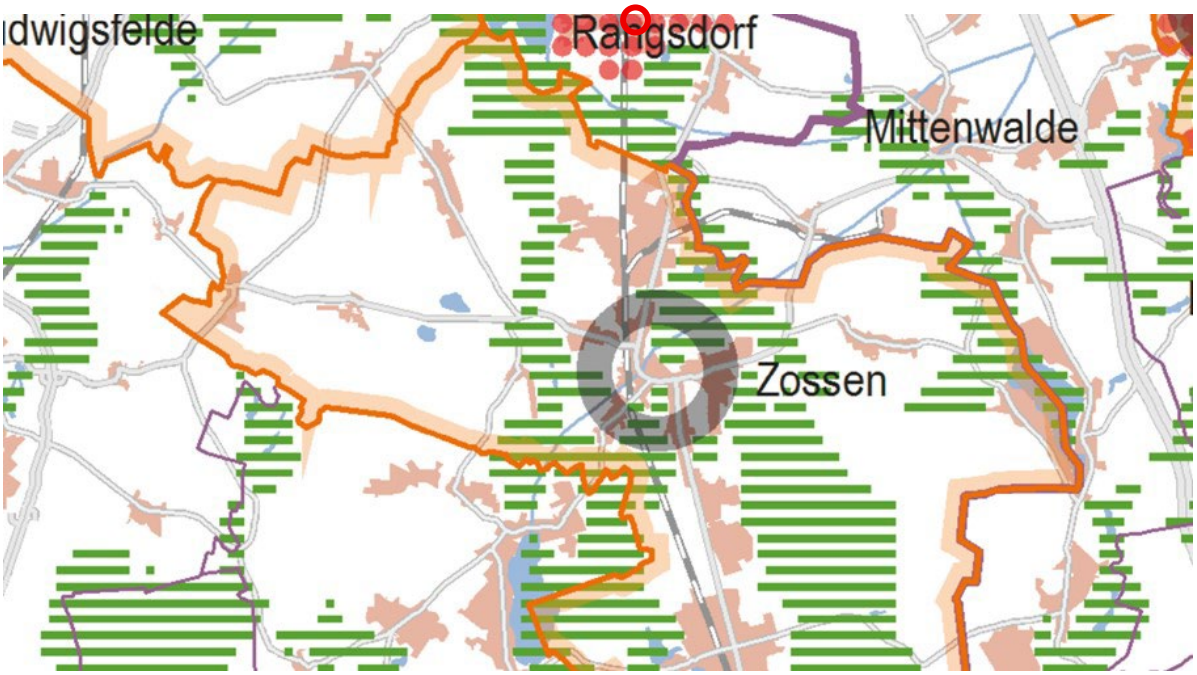
Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Sie sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den bis dahin geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen worden sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

Abbildung 6: Ausschnitt LEP HR mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis)



Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Zossen ist gemäß der Hauptkarte des LEP HR als Mittelzentrum (Ziel 3.6) mit großräumiger und überregionaler Straßen- und Schienenverbindung (Z 7.2) gekennzeichnet. Die Stadt Zossen ist dem Weiteren Metropolenraum (WMR) zugeordnet (Z 1.1). Das Plangebiet ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche auf der dem LEP HR zugrundeliegenden topografischen Karte dargestellt. Für den Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsatz G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Ziel Z 5.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Dadurch soll eine Zersiedelung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden.

Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Die Beteiligung der GL erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 04.02.2026

zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

*X Landesplanerische **Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen***

Planungsabsicht steht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen der Raumordnung

Erläuterungen:

Die Stadt Zossen plant die Entwicklung von 0,5 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet in zentraler Lage des Ortsteils Dabendorf.
Die für die Planung maßgeblichen raumordnerischen Ziele der Landesplanung werden in der Planbegründung dargelegt.
Bezugnehmend auf den letzten Absatz auf S.9 der Begründung weisen wir darauf hin, dass mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen ist (siehe auch Fußnote am Ende des Schreibens).

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.
Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- *Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.*
- *Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung[1] an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionalen Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange direkt zu beteiligen.*
- *Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.*
- *Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de.*

3.3 Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.Regionale Ziele der Raumordnung

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt als Pflichtaufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPlG umfasst die Region Havelland-Fläming die Gebiete der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel sowie die Landeshauptstadt Potsdam. Die Regionalpläne sind im Land Brandenburg aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie aus dem LEP HR zu entwickeln.

[1] Mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 ist die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen (vgl. https://bravors.brandenburg.de/vertraege/lplv sowie das Rundschreiben der GL vom 03.09.2024 zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts: https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung-der-raumordnungsplaene/anpassung-der-bauleitplanung-an-die-ziele-der-raumordnung/)

Die Regionalpläne der RPG sind der „Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung)“, der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“.

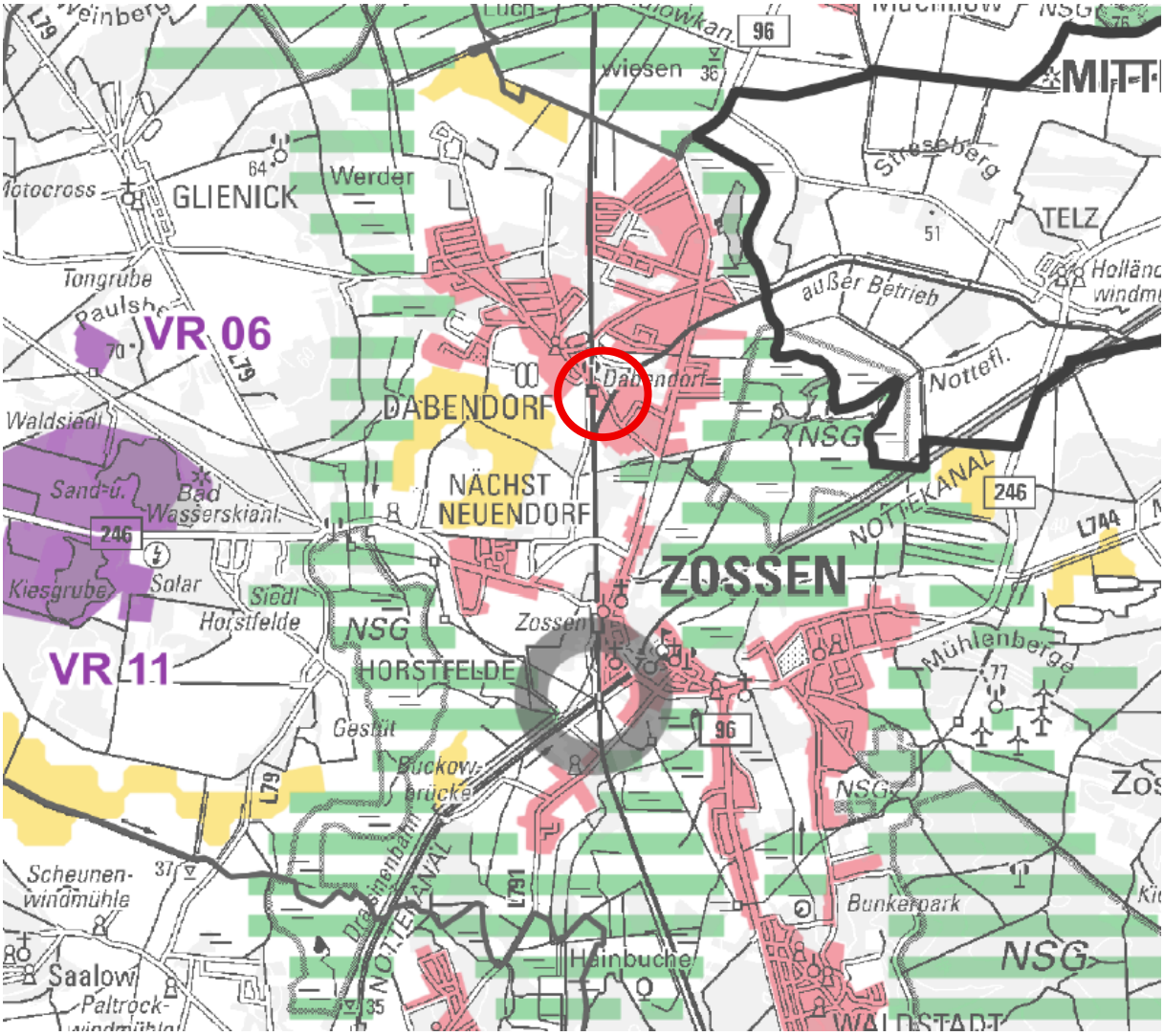
3.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 15.09.2026 die von der Regionalversammlung am 25. Juni 2026 beschlossene Satzung über den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 genehmigt. Die Satzung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft treten.

Der Integrierte Regionalplan legt die textlichen und räumlichen Grundsätze und Ziele der Raumentwicklung in den überörtlichen und integrativen Bereichen fest, die für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region prägend sind. Diese orientieren sich an den Schwerpunktthemen der Raumentwicklung in den Bereichen der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, dem vorbeugenden Hochwasserschutz, die räumliche Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, der landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie dem Freiraum.

In der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wird Zossen als Mittelzentrum landesplanerischer Festlegungen als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6 dargestellt. Die Stadt Zossen ist Teil des Weiteren Metropolenraum (WMR) im Landkreis Teltow-Fläming. Das Plangebiet befindet sich nördlich im Ortsteil Dabendorf.

Abbildung 7: Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Festlegungskarte RegPl HF 3.0, mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

3.3.2 Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23.11.2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29.10.2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Sachliche Teilregionalplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

In der Festlegungskarte zum sachlichen Teilregionalplan wird Zossen als Mittelzentrum landesplanerischer Festlegungen als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6 dargestellt. Grundfunktionale Schwerpunkte werden außerhalb von zentralen Orten festgesetzt. Da Dabendorf ein Ortsteil von Zossen ist und Zossen als Mittelzentrum eingestuft wird, hat die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten keinen Einfluss auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Regionalplan sind nur Grundfunktionale

Schwerpunkte definiert, weshalb keine relevanten Aussagen zur Stadt Zossen als Mittelzentrum getroffen werden. Zu den Funktionen von Mittelzentren wird auf den LEP HR verwiesen.

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Entwurf der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"



Quelle: Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

3.3.3 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06.06.2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ wird im Gemeindegebiet Zossen südöstlich ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung mit der Nummer VRW 25 ausgewiesen. Die Festsetzungen des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ haben jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

3.4 Sonstige übergeordnete und städtische Planungen

3.4.1 Klimaplan Brandenburg

Der Klimaplan Brandenburg wurde am 05.03.2024 als Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg beschlossen. Der Klimaplan zielt darauf ab, das Klima durch Emissionsminderung und Stärkung der ökologischen Senken zu schützen. Insgesamt stellt der Klimaplan sicher, dass die Landesregierung ihre Klimaschutzziele erreicht.

Der Klimaplan umfasst 103 Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Diese zielen darauf ab, einen Beitrag zur Treibhausgasminderung sowie zur Kohlenstoffbindung zu leisten. Die Handlungsfelder (HF) sind auf folgende Themen ausgerichtet:

HF 1: Energie und Wasserstoffwirtschaft;

HF 2: Klimaneutrale Industrie;

HF 3: Wärmewende, Bauen und Wohnen;

HF 4: Verkehr und Mobilität;

HF 5: Landwirtschaft;

HF 6: Abfall und Kreislaufwirtschaft;

HF 7: Landnutzung, Forstwirtschaft und Senkenwirkung.

Das **achte Handlungsfeld** beinhaltet übergreifende Handlungsschwerpunkte, die sich in fünf Unterkategorien aufteilen:

HF 8.1: Treibhausneutrale Landesverwaltung;

HF 8.2: Klima-Governance;

HF 8.3: Bioökonomie;

HF 8.4: Kommunaler Klimaschutz;

HF 8.5: Dialog, Beteiligung und Verbraucherschutz.

Im Hinblick auf das Plangebiet ist insbesondere das Handlungsfeld 3 „Wärmewende, Bauen und Wohnen“ von Relevanz. Die Maßnahme M 3.1 „Nachhaltiges Bauen und Planen“, die die Zielsetzung zum klimafreundlichen, ressourcenschonenden und sozialverträglichen Bauen vorgibt, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

3.4.2 INSEK Zossen 2045

Das INSEK Zossen 2045 wurde am 07.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschlossen und formuliert ein Leitbild Zossen 2045 unter dem Motto „Vom kontroversen „weiter so“ zur nachhaltigen Transformation“. Das Kernziel liegt somit in der nachhaltigen Entwicklung von Städten und Regionen, was konkret für Zossen kurze Wege, eine Reduzierung des Autoverkehrs, hochwertige öffentliche Räume, eine Verbesserung der Nahversorgung, sanfter und ökologischer Tourismus, Erhalt der Kulturlandschaft, regionaltypisches Bauen im Bestand und die Integration erneuerbarer Energien bedeutet. Die aufgestellten Leitziele sollen Politik und Verwaltung gleichermaßen als Grundlage für weitere Planungen, Konzepte, Umsetzungen und Investitionen dienen.

Das Leitbild fungiert als Vision und als Strategie, Handlungsansätze entsprechend den Schwerpunkten umzusetzen. In einer Zielbeschreibung für das Jahr 2045 werden zehn angestrebte Kernqualitäten beschrieben. Im Jahr 2045 ist Zossen:

- eine traditions- und selbstbewusste Stadt, die ihre Qualitäten kennt und ihre Zukunft vorausschauend gestaltet,
- eine nachhaltige Stadt, die im Einklang mit ihren natürlichen Ressourcen eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung betreibt,
- eine lebenswerte Stadt, die aus ihrer günstigen Lage zwischen Metropol- und Landschaftsraum in allen Ortsteilen attraktive Lebensbedingungen schafft,
- eine Stadt mit zwei starken Zentren, deren Infrastrukturen und Angebote gut und schnell erreichbar sind,
- eine produktive Stadt und ein attraktiver Wirtschaftsstandort für Unternehmen aus der Region und der Welt mit lokal angesiedelten Arbeitsplätzen,
- eine vernetzte Stadt mit Mobilitäts-Hubs an den Bahnhöfen und vielfältigen emissionsarmen Mobilitätsformen,

- eine resiliente Stadt, die mit robusten Infrastrukturen die Weichen für eine nachhaltige Energieversorgung gestellt hat,
- ein beliebtes Ausflugsziel, das bekannt für seine vielfältigen touristischen Attraktionen ist,
- eine offene Stadt, in der viele unterschiedliche Menschen ihr Lebensumfeld aktiv mitgestalten können,
- eine stabile Stadt, die wichtige Aufgaben und Projekte initiiert und in der Verwaltung über ausreichend Ressourcen verfügt, um professionell und vorausschauend planen und steuern zu können.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden vier Handlungsfelder aufgestellt, die durch entsprechende Maßnahmen die Umsetzung koordinieren.

Handlungsfeld 1: Zossens Entwicklung vorausschauend steuern (Stadt- und Landschaftsräumliche Struktur, Zentren und Siedlungsentwicklung)

Handlungsfeld 2: Zusammenleben in Zossen stärken (Bildung und Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeit und Zivilgesellschaft)

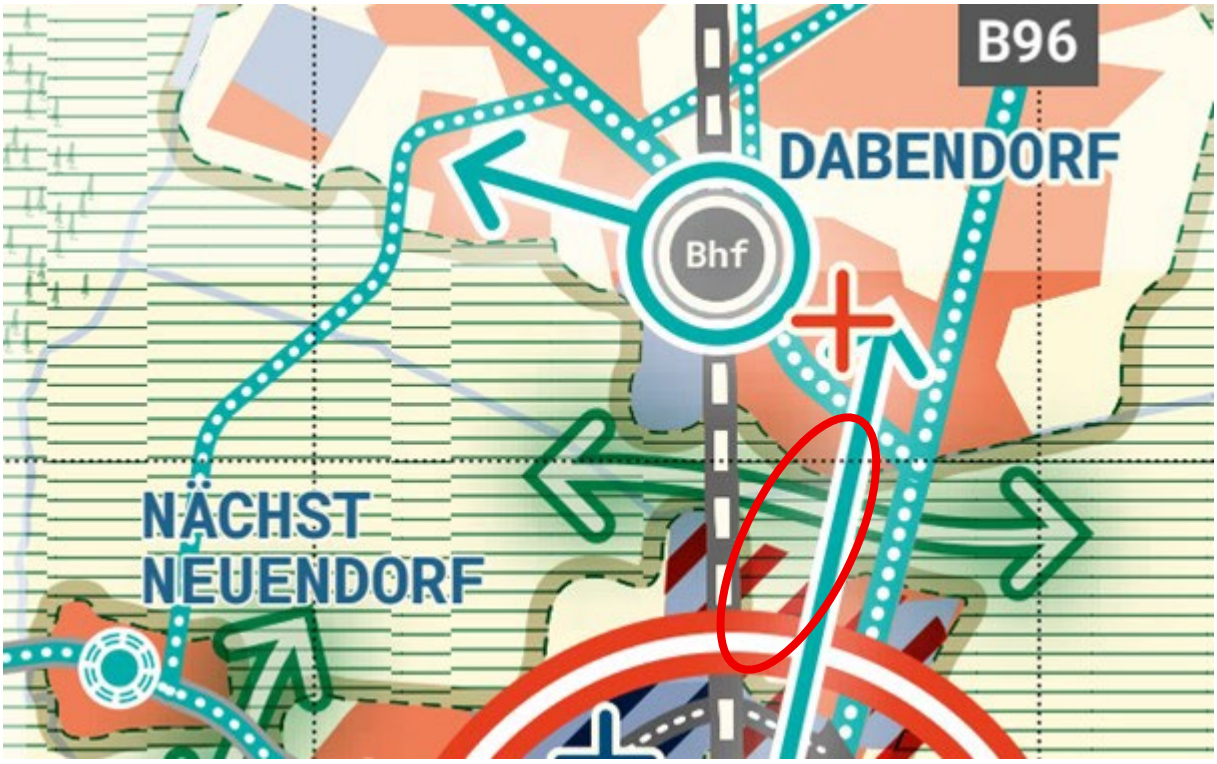
Handlungsfeld 3: Zossen profilieren (Alleinstellung, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung)

Handlungsfeld 4: Nachhaltig unterwegs in Zossen (Mobilität, Klima, Energie und Digitalisierung)

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ ist insbesondere das Handlungsfeld 1 und 4 relevant.

Mit der geplanten Innenentwicklung soll die Siedlungsstruktur gestärkt werden. Der Bahnhof Dabendorf ist fußläufig erreichbar. Die geplanten Gebäude sollen mit nachhaltigen und klimaschonenden Baustoffen gebaut werden. Klimafreundliche Energiegewinnung über Solaranlagen ist vorgesehen.

Abbildung 9: Ausschnitt INSEK Zossen 2045



Quelle: INSEK Zossen 2045, mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

4. Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in dem Siedlungsbereich zwischen Brandenburger Straße und der Bahnstrecke Berlin-Dresden eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Aufgrund der hohen Lärmbelastung wurden Anpassungen der Lage der Gebäude und Stellplätze erforderlich.

Abbildung 10: Vorhaben- und Erschließungsplan



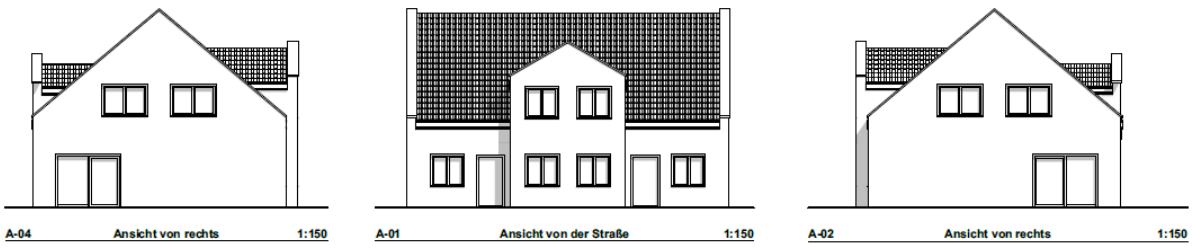
Quelle: Eigene Darstellung

Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet sollen Reihen- und Doppelhäuserhäuser (12 Wohneinheiten) neu errichtet und das vorhandene Wohnhaus (ca. 2 mal 2 Wohneinheiten) erhalten werden.

Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung an die Umgebung anpassen und maximal zwei Geschosse haben, wobei das obere Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss (z. B. Satteldächern und Solaranlagen) ausgeführt werden soll.

Abbildung 11: Beispielansichten für mögliche Doppelhäuser – nicht verbindlich



Quelle: Eigene Darstellung

Das Besondere an den Plänen ist, die Möglichkeit die neuen Häuser sollen vor allem aus Holz, Stroh und Lehm errichtet werden. Eine alte Bauweise, die Materialien aus der Region verwenden kann. Die Häuser bestehen aus vorgefertigten Modulen. Es sind Holzrahmen,

gefüllt mit Stroh, eine Schicht aus Lehm und Putz umschließt sie von beiden Seiten. Vom Stroh selbst sieht man später nichts mehr.

Diese Bauweise ist in Deutschland nicht sehr verbreitet, biete jedoch viele Vorteile. Einer der wichtigsten sei die Einsparung von sogenannter grauer Energie. Damit wird der Energieaufwand bezeichnet, der für die Herstellung der Baumaterialien nötig ist. Vor allem der CO_2 -Verbrauch sei beim Strohbau deutlich niedriger und ist daher zukunftsweisend, was von dem Architekten, der diese Bauweise neu aufleben lässt, dargelegt wird.

Vor allem in Sachen Dämmung hätten sich Stroh und Lehm in einem Praxis-Test bewährt. Auch gegen Feuer, Wasser und Ungeziefer seien die Häuser durch entsprechende Schutzschichten gesichert. Ein gewisser Nachteil ergebe sich allerdings bei der Innenraumgestaltung. Durch das Stroh können nicht beliebig Hängeschränke, schwere Spiegel oder große Bilder montiert werden. Das geht nur in den Holzrahmen.

Zur inneren Erschließung soll ein Wohnweg und ausreichend Stellplätze unter Einhaltung der Stellplatzverordnung der Stadt Zossen angelegt werden. Es sind insgesamt 28 Stellplätze vorgesehen, von denen ein Teil in Gebäudenähe angeordnet werden und 12 Stellplätze im rückwärtigen Bereich zur Abschirmung zur Bahntrasse als Carport-Anlage errichtet werden soll. Die Carport-Anlagen soll mit Photovoltaik-Elementen zur Stromgewinnung und Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden.

Abbildung 12: Beispiele für Solarcarport – nicht verbindlich



Eine private Spielplatzfläche soll angelegt werden.

Abbildung 13: Beispiele Spielpatz – nicht verbindlich



Quelle: Eigene Aufnahmen

Zur Sicherung der Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 begrenzt. Der private Wohnweg und die Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau ausgeführt, um die Bodenversiegelung zu verringern und die Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Allgemein soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder gesammelt und als Brauchwasser z. B. für die Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Bauordnung Brandenburg zu begrünen und als private Grünflächen zu gestalten. Es sollen so viele Bäume wie möglich erhalten werden. Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt werden.

Abbildung 14: Geschützter Alleebaum an der Brandenburger Straße



Quelle: Eigene Aufnahme

II. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

1. ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche behutsame Wohnbebauung auf den Flurstücken 460 und 461, Flur 3 der Gemarkung Dabendorf, insbesondere zur Ermöglichung einer rückwärtigen Bebauung, die auf Grundlage des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig wäre. Hierzu soll das ursprünglich vorgesehene Bebauungskonzept hinsichtlich der Anzahl und Kubatur der Gebäude reduziert und eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauungsstruktur mit zwei Hausgruppen aus jeweils vier Reihenhäusern geschaffen werden. Gleichzeitig werden die Belange des Lärm- und Naturschutzes durch entsprechende Maßnahmen berücksichtigt. Die Planung dient damit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen.

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch die Textfestsetzung Nr. 1.1 werden Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten nach BauNVO vorgenommen(s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen). Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Zudem sind

die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Hierdurch wird die angestrebte Wohngebietsfunktion gesichert. Insbesondere sollen potenzielle Nutzungskonflikte durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, betriebsbedingte Geräuschentwicklungen sowie nutzungsbedingte Störungen vermieden werden.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und offene Bauweise bestimmt, um eine lockere Bebauung und ein hohes Maß an Durchgrünung zu sichern.

Durch die Textfestsetzung Nr. 1.2 sind für das WA 1 und den Bereich ABCDEA des WA 2 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Begrenzung gewährleistet eine wohngebietstypische Nutzungsdichte, die der vorgesehenen Bebauungsstruktur aus Reihen- und Doppelhäusern entspricht. Gleichzeitig bleiben Einliegerwohnungen z. B. für ein Au pair, eine Pflegekraft oder das Zusammenleben mehrerer Generationen möglich, sodass eine flexible Nutzung der Wohngebäude ermöglicht wird, ohne den angestrebten Charakter des Wohngebiets und die zugrunde gelegte Nutzungsintensität zu verändern (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

Mit der Textfestsetzung Nr. 1.3 wird für das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Ein anderes als das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben wird erst zulässig, wenn dieser entsprechend geändert ist (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

Durch die Textfestsetzung Nr. 2.1 wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 eine ausnahmsweise Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 zugelassen werden. Dies dient der Sicherstellung einer ausreichenden Flächenverfügbarkeit für die erforderlichen Stellplätze sowie die zur Grundstücksentwässerung (abflusslose Schmutzwassersammelgruben) notwendigen technischen Anlagen. Die Begrenzung der zulässigen Gesamtgrundfläche auf eine GRZ von 0,60 stellt sicher, dass die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt bleibt und zugleich ausreichend Spielraum für die erforderliche Grundstücksnutzung geschaffen wird.

Die festgesetzten Baufelder orientieren sich relativ dicht an der geplanten Bebauung. Sofern die zu den Wohngebäuden gehörigen Terrassen nicht innerhalb der Baugrenze realisiert werden können, wurde mittels der Textfestsetzung Nr. 3.1 die Überschreitungsmöglichkeiten geregelt (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

Durch die Textfestsetzung Nr. 4.1 wird festgesetzt, dass das zweite Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Dies dient der Sicherung einer behutsamen Entwicklung des Plangebiets, indem eine kleinteilige, durch geneigte Dachflächen gegliederte Gebäudestruktur gefördert wird (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

2.1.1 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude liegen auf dem privaten Grundstück und damit innerhalb des Plangebiets.

Aufgrund der Forderung der Deutschen Bahn, dass ein Streifen vom 2 m des derzeit privaten Grundstücks im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke für Bahnzwecke benötigt wird und

dafür der notwendige Grundstückserwerb noch aussteht, kann der nach Bauordnung notwendige Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nicht mehr eingehalten werden. Bisher war ein Abstand des Carports zur Bahnfläche von 3,5 m geplant. Die Abstandsfläche des möglichen Carports liegt innerhalb des verbleibenden Abstandes von 1.5 m zu der neu ausgewiesenen Bahnfläche.

Da Bahnflächen Verkehrsflächen sind besteht die Möglichkeit, dass Abstandsflächen bis zur Hälfte der Bahnflächen liegen dürfen. Dies wird durch die vorliegende Planung eingehalten.

2.2 Erschließung, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Die innere Erschließung wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Dieses hat Anschluss an die Brandenburger Straße und erstreckt sich bis in den rückwärtigen Bereich des Plangebiets.

Innerhalb dieser Fläche sollen alle technisch notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Regelquerschnitt beträgt 5,5 m, so dass der Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit gegeben ist. Gesonderte Gehwege werden aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens nicht für notwendig erachtet. Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird über die zeichnerische Festsetzung hinaus mit der Textfestsetzung Nr. 5.1 festgesetzt (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen), um die Voraussetzung für die Sicherung der Zugänglichkeit für Anlieger, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie für die die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze (28 Stellplätze) werden in den Allgemeinen Wohngebieten ausgewiesen. Ein Teil wird in der Nähe der Wohngebäude angeordnet. 12 Stellplätze sollen in Form eine Carport-Anlage im rückwärtigen Bereich realisiert werden. Sie sollen gleichzeitig mit der notwendigen Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohnbebauung zu den Bahnanlagen dienen.

In der Planzeichnung wurde eine Fläche für Nebenanlagen für den Spielplatz festgesetzt.

2.3 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die Textfestsetzung Nr. 6.1 zur Befestigung von Wegen und Zufahrten gilt insbesondere dem Schutz des Bodens, wobei die Einschränkung der Versiegelung und das Erfordernis des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus dieser Flächen grundsätzlich auch der Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagsversickerung dienen soll. Somit werden bei Umsetzung dieser Festsetzung die planbedingten Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes vermindert. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen es, Regenwasser direkt am Entstehungsort versickern zu lassen, was den Oberflächenabfluss reduziert und das Hochwasserrisiko verringert. Die Versickerung vor Ort fördert die Grundwasserneubildung und erhält den natürlichen Wasserkreislauf.

Zu verwendende Materialien, Bauteile und Baustoffe, um einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu gewährleisten, werden innerhalb der Festsetzung unter Berücksichtigung der ständig voranschreitenden Baustoff- und Bauteileentwicklung sowie im Hinblick auf eine Zukunftsfähigkeit dieser Festsetzung beispielhaft genannt. Wassergebundene Decken, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrasen können geeignete Materialien oder Bauteile sein.

Um diese Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten ist es neben diesem qualitativen Anspruch an die zum Einbau vorgesehenen Materialien, Bauteile und Baustoffe auch notwendig sicherzustellen, dass u. a. Pflasterbettung, Unterbau und Fugenmaterial zweckentsprechend ausgewählt und eingebaut werden. Dies macht den zweiten Satz dieser Festsetzung erforderlich (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

2.3.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Textfestsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 zu den Pflanzgebotsflächen benennen die Maßnahmen, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen umgesetzt werden sollen. Sie dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen den bebauten Allgemeinen Wohngebieten und den angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzungen dienen primär funktionalen, gestalterischen und ökologischen Zwecken, um die Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung zu vermindern. Die Strauch- und Heckenpflanzungen dienen als Kompensationsmaßnahme für Vegetationsverluste im Plangebiet. Es werden standortgerechte, heimische Gehölze vorgeschrieben, um die Biodiversität zu fördern und die Pflegeintensität zu verringern. Die festgesetzte Begrünung verbessert zudem das Mikroklima in den Wohngebieten. Im Tagesgang anfallende Wärmeenergie wird abgebaut, kühle bzw. frische Luft wird produziert. Weiterhin wird die Luftfeuchtigkeit erhöht und anfallendes Niederschlagswasser kann ungehindert versickern.

Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert.

Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben, vorhandene Baum- und Gehölzbestände zu erhalten.

Die Festsetzung von Mindestgrößen des Pflanzenmaterials dient dazu, eine „grüne Infrastruktur“ zu schaffen, die nicht erst nach Jahrzehnten, sondern zeitnah ihre ökologische und gestalterische Wirkung entfaltet (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

2.3.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung Nr. 6.4 zu den Pflanzbindungsflächen dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen den bebauten Allgemeinen Wohngebieten und den angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzungen dienen primär der Erhaltung bestehender Vegetation und ökologischen Zwecken, um die Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung zu vermindern und Den im Gebiet vorkommenden Vogelarten Nistplätze zu sichern (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

In der Planzeichnung wurden die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als besonders schützenswert und aufgrund deren Vitalität auch als dauerhaft erhaltenswert eingeschätzt wurden. Das Planzeichen „Erhalt Bäume“ der Planzeichenverordnung unter der Kategorie „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wurde verwendet.

Grundlage für die Festsetzung bildet eine Biotopkartierung und Baumbewertung durch ein Fachplanungsbüro (siehe Anlage). Die Festsetzung durch Planzeichen erfolgt aufgrund der Tatsache, dass die Bäume, mit Ausnahme der Rosskastanie (Baumnummer 10 im Grünordnerischen Fachgutachten), nach den Regelungen der Baumschutzverordnung des

Landkreises Teltow-Fläming nicht geschützt sind. Die Erhaltung der Bäume wird daher durch Planzeichen gesichert.

2.3.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z. B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen oder die Schaffung von Nisthilfen, eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemein, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind. Sie werden daher als Hinweis aufgenommen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realisierung zu berücksichtigen (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Bei allen im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Realisierung als CEF-Maßnahmen zu bevorzugen. Dadurch wird es möglich, Verbotstatbestände zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

V Art_1 Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 15. November eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Die Einschränkung erfolgt auf Grund der Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommende Ringeltaube, deren Brutzeit bis Ende November dauern kann.

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen im Rahmen einer Baufeldfreimachung ist eingriffsrelevant (hier Verlust von Lebensraum von in Bäumen brütenden Vogelarten). Es gelten die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Zur Eingriffsminimierung dient daher eine Bauzeitenregelung.

V Art_2 Abgrenzung des Baufeldes für das geplante WA 2 durch einen Reptilienschutzzaun Um die Einwanderung von Zauneidechsen vom stillgelegten Gleis an der Schillstraße in das geplante Baufeld zu verhindern, wird die Errichtung eines Reptilienschutzzauns entlang des stillgelegten Gleises sowie um das geplante Baufeld vorgeschlagen. Sollten nach der Errichtung des Reptilienschutzzaunes bereits Zauneidechsen in das geplante Baufeld gewandert sein, so sind diese abzusammeln und außerhalb des Reptilienschutzzauns auszusetzen.

V Art_3 Keine Inanspruchnahme von Grünflächen durch Baustelleneinrichtungen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4 Immissionsschutz

Aufgrund der hohen Lärmbelastung des gesamten Siedlungsbereichs entlang der Bahnstrecke Berlin-Dresden, wurde eine fachgutachterliche Untersuchung im Auftrag des Vorhabensträgers erarbeitet. Danach sind zwingend Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und gesundheitsgefährdende Belastungen auszuschließen. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

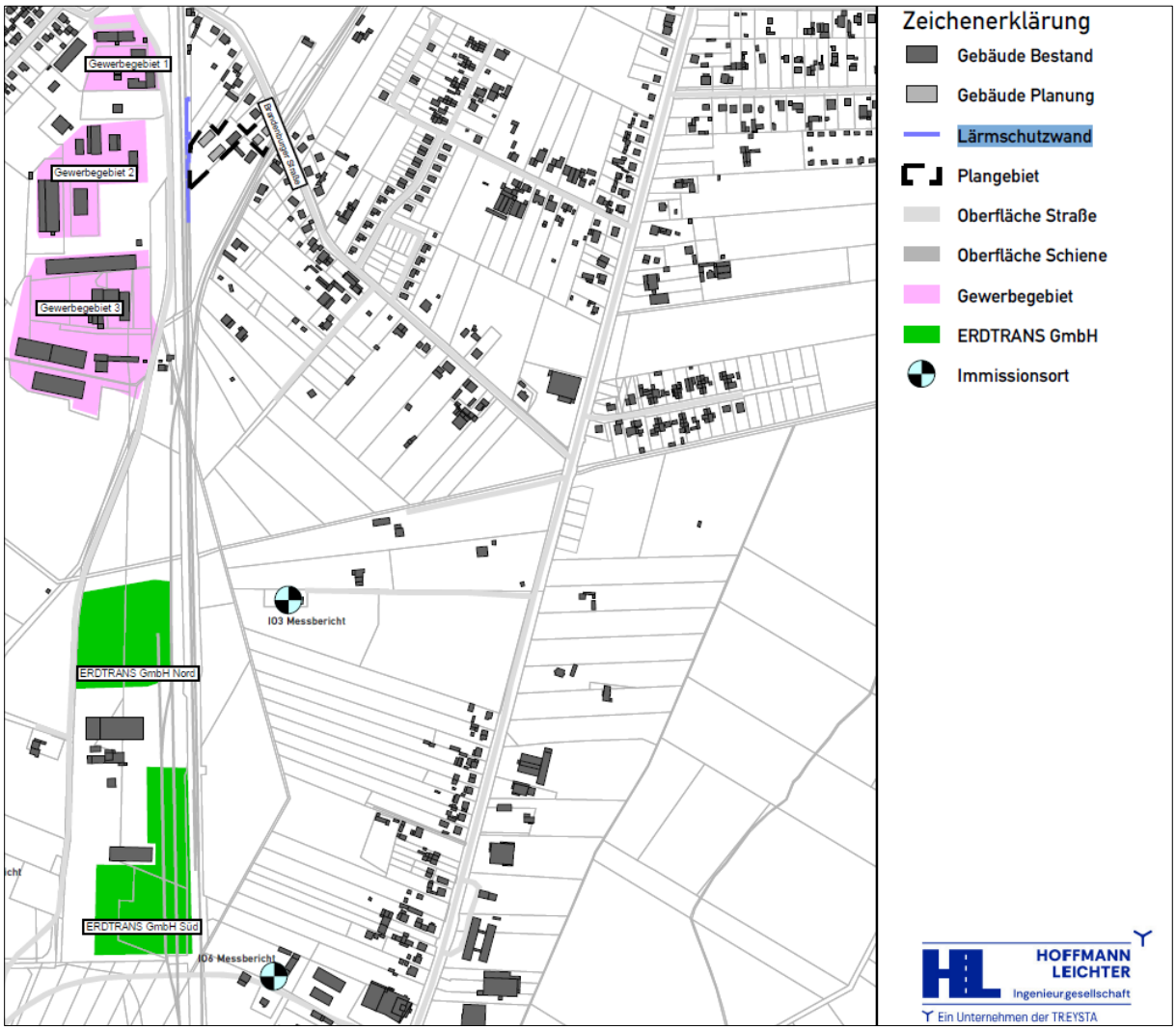
2.4.1 Anlagenlärm

Die westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbeflächen sind im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Gültige Bebauungspläne liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der überwiegend nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen wird das Konfliktpotenzial als gering eingeschätzt. Zur vorsorglichen Berücksichtigung möglicher Lärmemissionen werden die Gewerbeflächen dennoch als Flächenschallquellen angesetzt. Dabei wird ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und reduziert 55 dB(A)/m² nachts zugrunde gelegt. Der Ansatz orientiert sich an der DIN 18005 und stellt hinsichtlich der tatsächlichen Nutzungsintensität eine konservative Annahme dar.

Im Jahr 2018 wurde für den Betrieb der ERDTRANS GmbH eine Geräuschimmissionsmessung durchgeführt. Dabei wurden das Betriebsgelände in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich unterteilt und unterschiedliche Geräteeinsatzszenarien untersucht. Die ermittelten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten (Kleine Feldstraße 4 sowie Stubenrauchstraße 33 und 60) bildeten die Grundlage für die weitere schalltechnische Modellierung.

Zur Übertragung der Messergebnisse auf die Berechnungen zum Bebauungsplan wurden beide Betriebsflächen als Flächenschallquellen modelliert. Hierfür wurden flächenbezogene Schallleistungspegel von 73,0 dB(A)/m² für den nördlichen und 72,0 dB(A)/m² für den südlichen Teilbereich angesetzt. Die Emissionen werden im Tageszeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr durchgehend berücksichtigt. Ein Nachtbetrieb findet entsprechend der damaligen Untersuchung nicht statt.

Abbildung 15: Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm

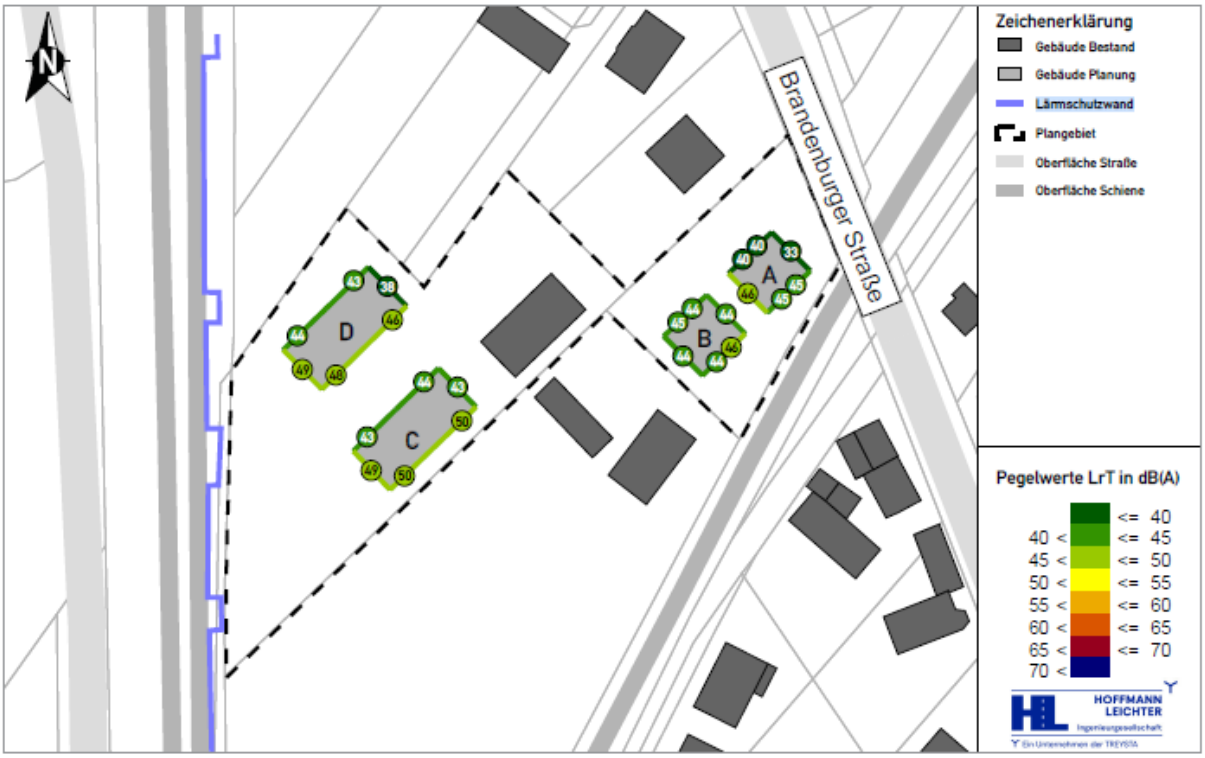


Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich an den Fassaden der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags sowie 37 dB(A) ergeben. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden somit an sämtlichen Fassaden der geplanten Bebauung vollständig eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten.

Es wird ersichtlich, dass sich durch die geplante Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse eine deutliche Abschirmung der westlich gelegenen Gewerbeflächen ergibt. Die Auswirkungen der ERDTRANS GmbH auf das B-Plangebiet sind aufgrund des großen Abstandes gering. Die höchsten Teilpegel durch die ERDTRANS GmbH ergeben sich am Plangebäude C mit 48,7 dB(A) (Fläche Nord) und 40,0 dB(A) (Fläche Süd).

Abbildung 16: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | tags, 06:00 - 22:00 Uhr



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Abbildung 17: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

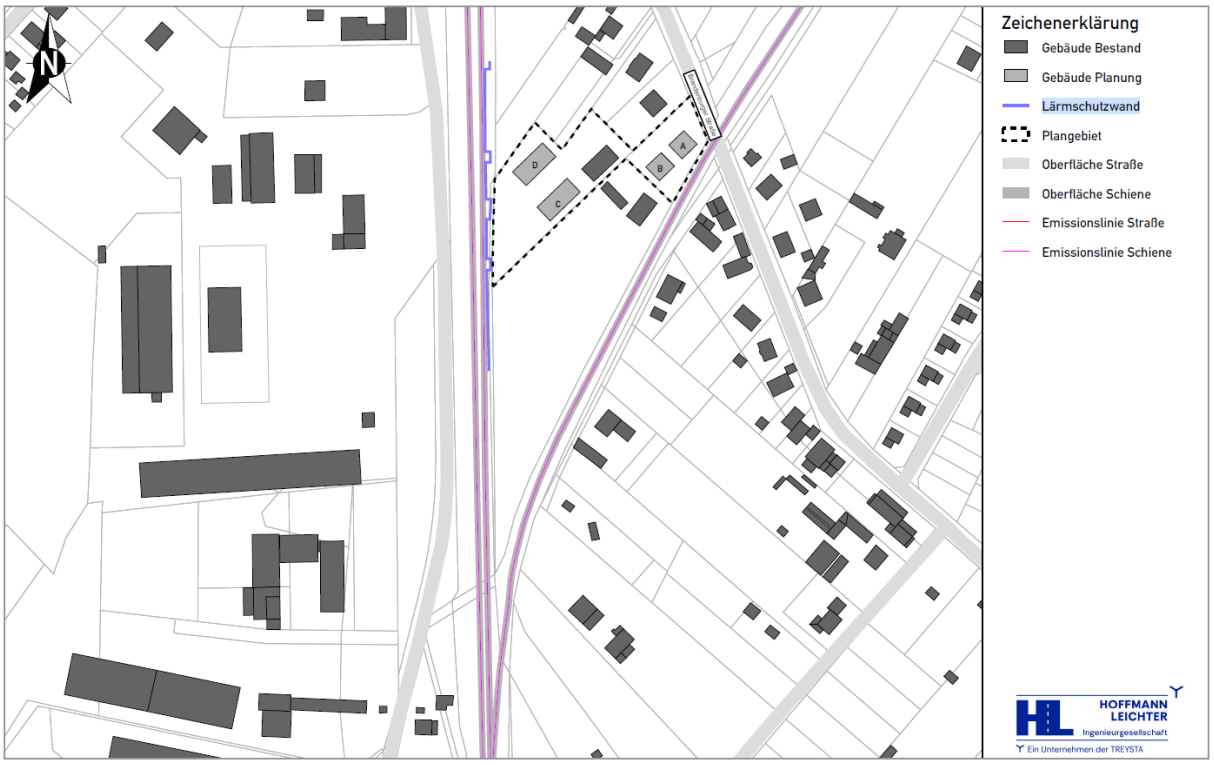


Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

2.4.2 Verkehrslärm

Um das Plangebiet herum bestehenden die aus der folgenden Abbildung zu entnehmenden Schallquellen für den Verkehrslärm (Schiene sowie Straße).

Abbildung 18: Lage der Schallquellen zum Schienenverkehrslärm



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Die Berechnungen berücksichtigen die seitens der Deutschen Bahn AG vorgesehene Lärmschutzwand entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse.

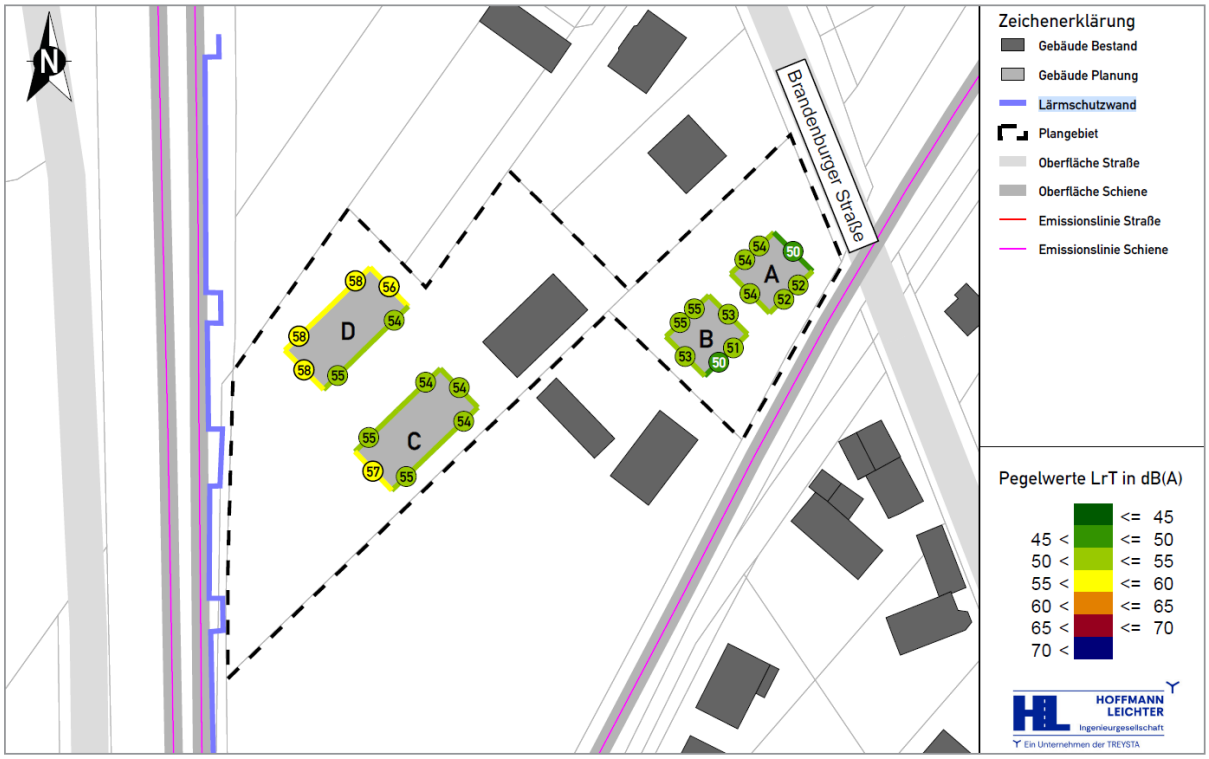
An den Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) im Tages- und von bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitbereich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit um bis zu 3 dB(A) tags bzw. 12 dB(A) nachts überschritten.

Im Tageszeitbereich wird der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) vollständig eingehalten werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine der Gebietsnutzung angemessene Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) relevant.

Im Nachtzeitbereich kann der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) jedoch nicht vollständig eingehalten werden. An den Gebäudekörpern ergeben sich an nahezu sämtlichen Fassaden Beurteilungspegel oberhalb des Grenzwerts der 16. BImSchV.

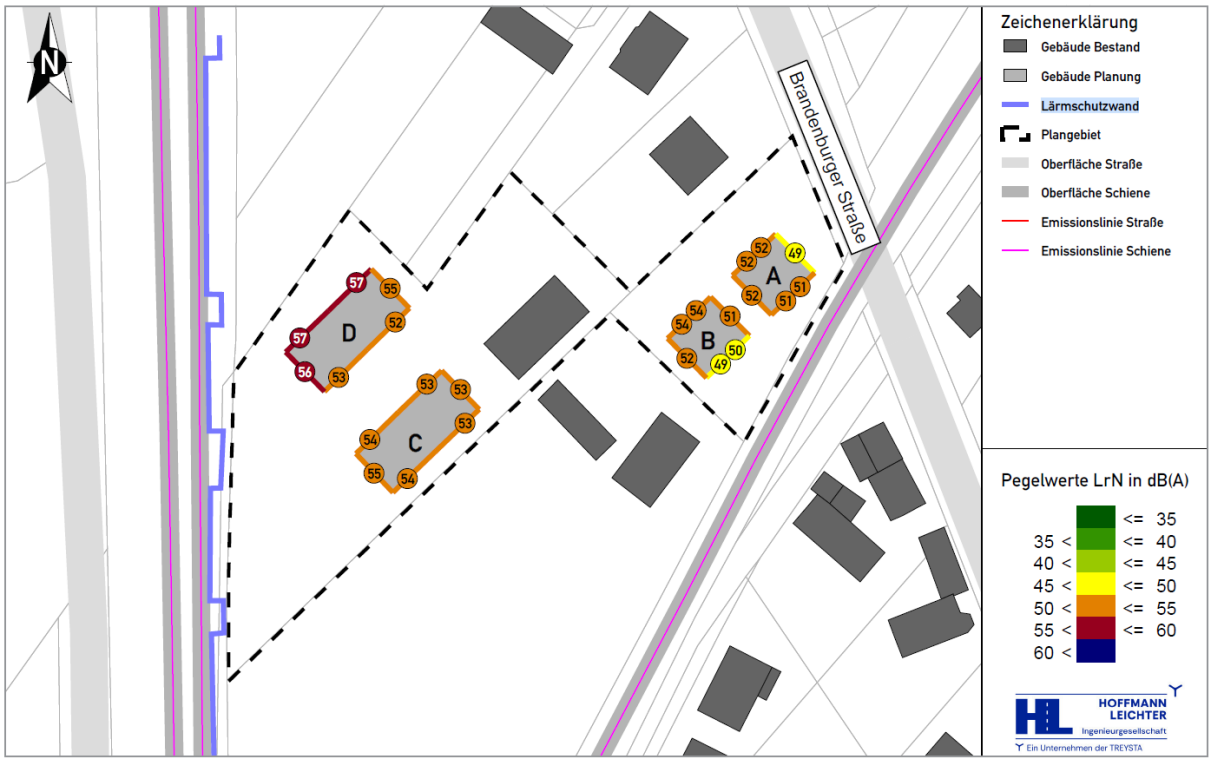
Die in der Rechtsprechung angewandten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an sämtlichen Fassaden der geplanten Bebauung vollständig eingehalten.

Abbildung 19: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Abbildung 20: Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm

Auch unter Berücksichtigung der durch die Deutsche Bahn AG geplanten Lärmschutzwand ergeben sich insbesondere im Nachtzeitbereich weiterhin erhöhte Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet, sodass eine weiterführende Prüfung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wurde.

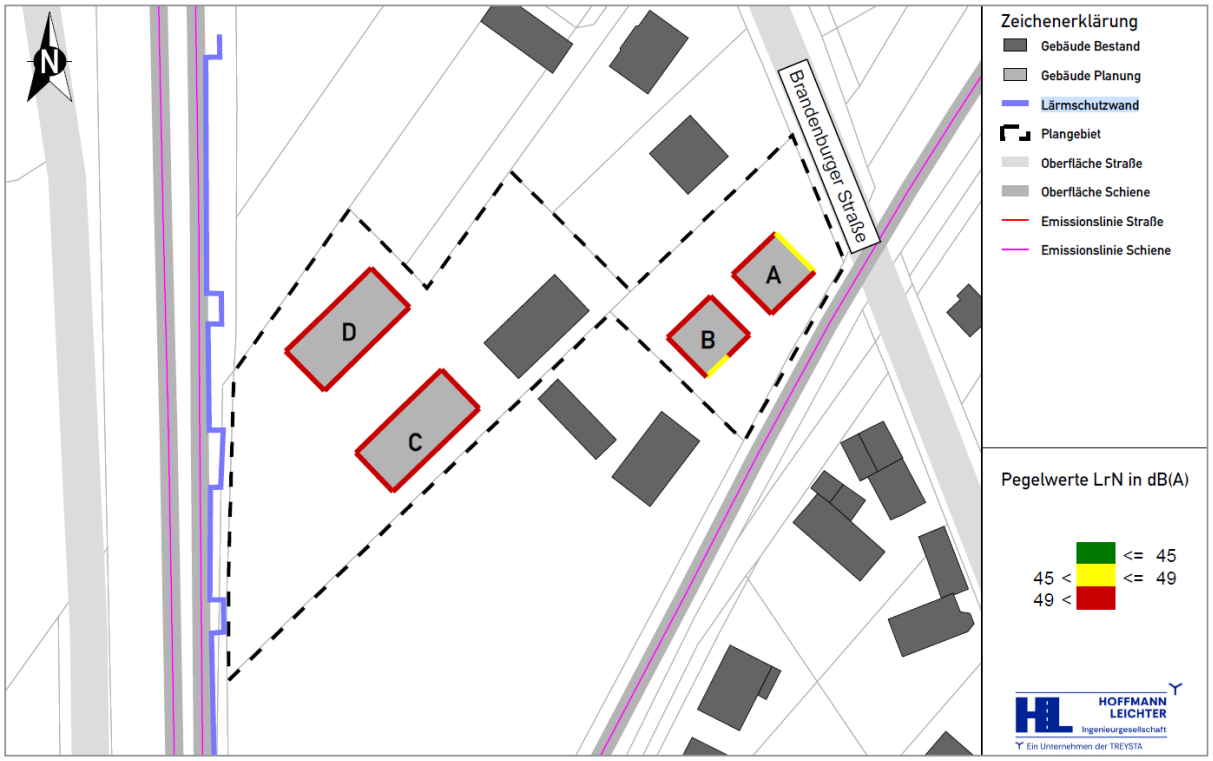
Eine weitere Erhöhung der geplanten Lärmschutzwand wurde schalltechnisch geprüft. Zur vollständigen Einhaltung der nächtlichen Grenzwerte wäre jedoch eine Wandhöhe von deutlich über 10 m erforderlich. Da eine maßvolle Erhöhung keine wesentliche Verbesserung der Lärmsituation bewirken würde und die Planung der Lärmschutzwand in Zuständigkeit der Deutschen Bahn AG liegt, werden weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen nicht verfolgt.

Stattdessen werden mit der Textfestsetzung Nr. 7.1 passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen). Eine lärmoptimierte Anordnung der Aufenthaltsräume mit Ausrichtung zu lärmabgewandten Fassaden ist aufgrund der allseitigen Lärmbelastung durch die Bahnstrecke nicht möglich. Daher sind schalldämmende Außenbauteile sowie gegebenenfalls besondere Fensterkonstruktionen oder ergänzende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Diese müssen gewährleisten, dass bei ausreichender Belüftung während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Analog zur Beurteilung der Innenbereiche ist ebenso im Hinblick auf die Außenwohnbereiche davon auszugehen, dass mit Einhaltung des Grenzwerts der 16. BImSchV eine ausreichende

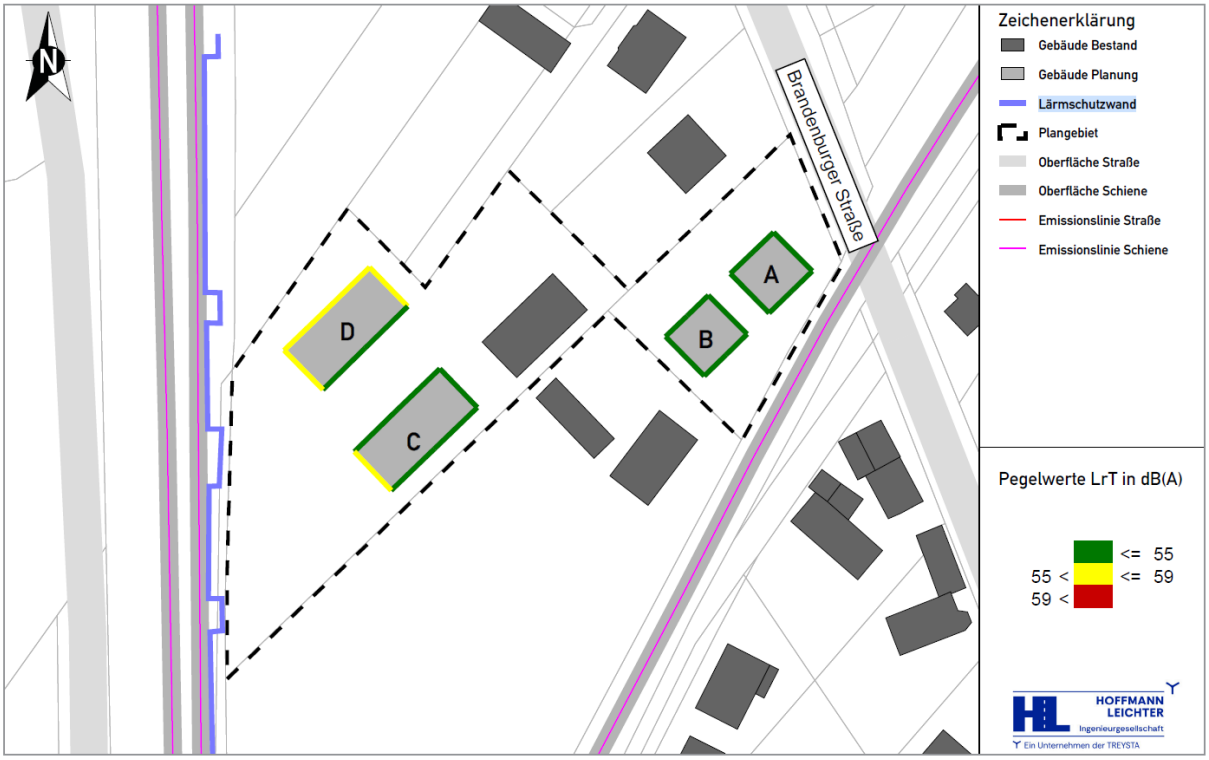
Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden kann und keine Schallschutzmaßnahmen bzw. textliche Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen erforderlich werden (siehe folgende Abbildungen).

Abbildung 21: Gebäudelärmkarte | Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Abbildung 22: Gebäudelärmkarte | Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV



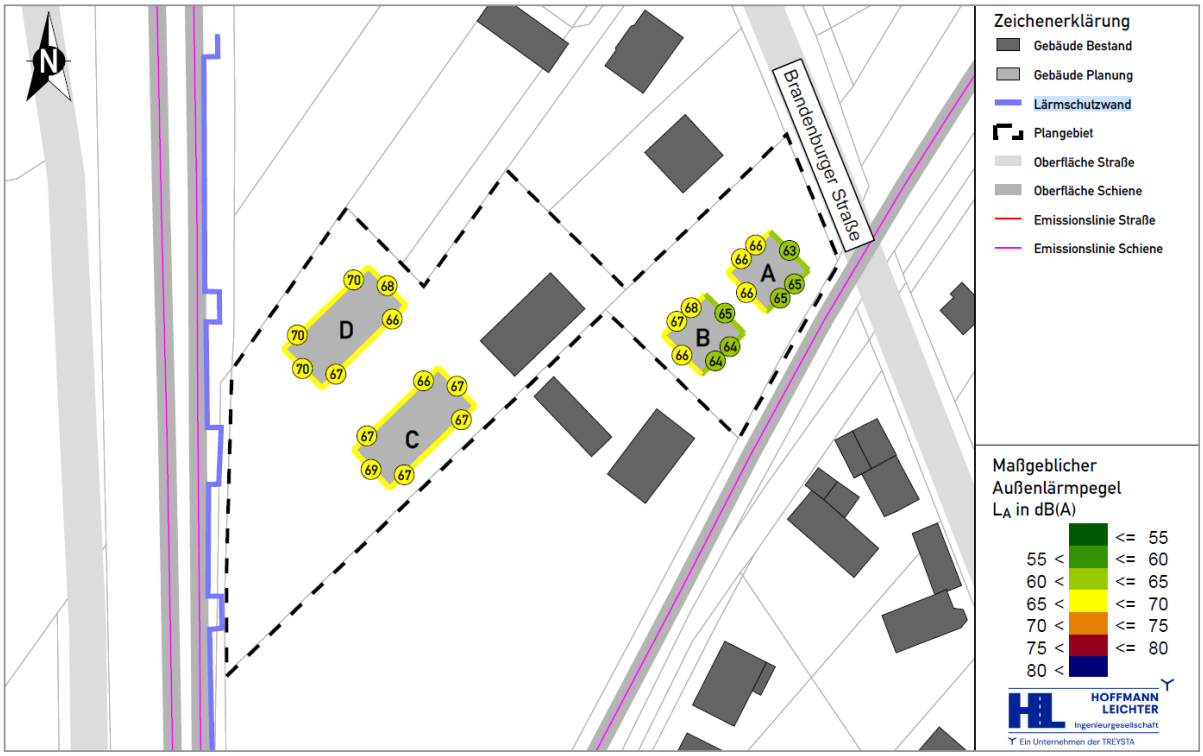
Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

2.4.3 Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern werden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2:2018-01 ermittelt. Grundlage hierfür ist der maßgebliche Außenlärmpegel, der sich aus den einwirkenden Lärmarten unter Berücksichtigung entsprechender Zuschläge zusammensetzt. Für den Nachtzeitraum wird bei Verkehrslärm ein zusätzlicher Zuschlag von 10 dB(A) berücksichtigt. Gewerbliche Geräuschimmissionen werden entsprechend dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) angesetzt.

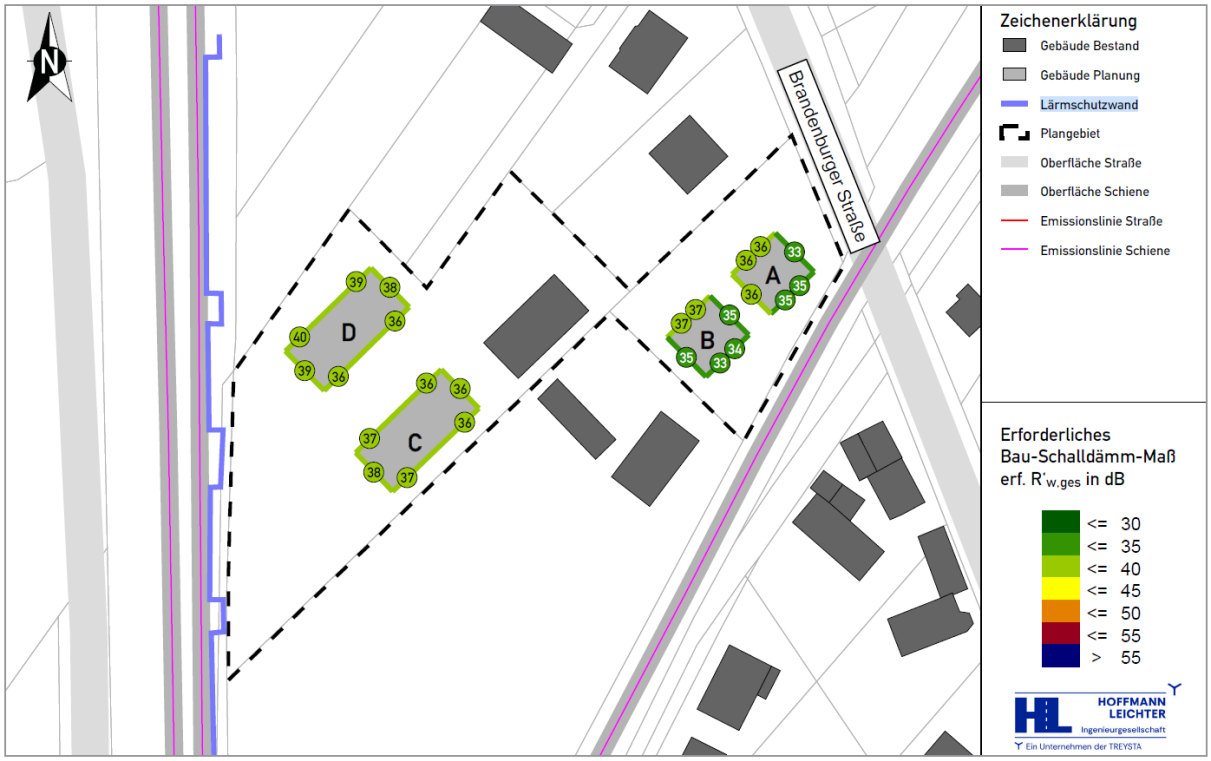
Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Außenbauteile der geplanten Wohngebäude bestimmt. Entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse sind dabei Schalldämm-Maße von bis zu 40 dB erforderlich. Hierzu wurde die Textfestsetzung Nr. 7.2 aufgenommen (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

Abbildung 23: Gebäudelärmkarte | Maßgeblicher Außenlärmpegel



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Abbildung 24: Gebäudelärmkarte | Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.



Quelle: Schalltechnische Untersuchung Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen) (Hoffmann Leichter)

Die Schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

2.4.4 Aufschiebend bedingte Festsetzung

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine lückenlose Lärmschutzwand auf den westlich des Plangebiets angrenzenden Bahnflächen zu errichten oder öffentlich-rechtlich zu sichern, dass diese lückenlose Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist. Hierzu wurde die Textfestsetzung Nr. 7.3 aufgenommen (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

2.5 Sonstige Festsetzungen

2.5.1 Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer einheitlichen und ortsbildverträglichen Dachgestaltung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird mit der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 1 eine gestalterische Festsetzung getroffen. Durch die Ausbildung des zweiten Vollgeschosses als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen wird eine aufgelockerte, maßstäbliche Gebäudekubatur gewährleistet und eine übermäßig massive Erscheinung der Baukörper vermieden. Die Ausnahmen für untergeordnete Dachaufbauten sowie Nebenanlagen und Garagen ermöglichen zugleich eine angemessene gestalterische Flexibilität (s. Kapitel II.2.6 Textliche Festsetzungen).

2.6 Textliche Festsetzungen

Die folgenden Textfestsetzungen und Hinweise sollen die zeichnerischen Festsetzungen konkretisieren und ergänzen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 4 BauNVO)

Festsetzung Nr. 1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Festsetzung Nr. 1.2

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und innerhalb der Fläche ABCDEA des Allgemeinen Wohngebiets WA 2 sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Festsetzung Nr. 1.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Festsetzung Nr. 2.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Festsetzung Nr. 3.1

In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m und Dachüberstände bis zu 1 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.

4. Zahl der Vollgeschosse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

Festsetzung Nr. 4.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung Nr. 5.1

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehren sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

6. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Festsetzung Nr. 6.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Festsetzung Nr. 6.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Baum mit einem Mindeststammumfang

von 18 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste I / Bäume“ empfohlen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen. Dies gilt auch für Pflanzungen als Ersatz für zu fällende Bäume.

Festsetzung Nr. 6.3

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Arten nach „Pflanzenliste II / Straucharten“ empfohlen. Dazu sind je 100 m² Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.

Festsetzung Nr. 6.4

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.

7. Schallschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Festsetzung Nr. 7.1

Die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Festsetzung Nr. 7.2

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das gemäß DIN 4109 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109- 2.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Festsetzung Nr. 7.3

Die festgesetzten baulichen Wohnnutzungen sowie Nutzungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke innerhalb der Fläche ABCDEA, sind erst dann zulässig, wenn eine lückenlose Lärmschutzwand auf den westlich des Plangebiets angrenzenden Bahnflächen errichtet ist oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese lückenlose Lärmschutzwand spätestens bei Nutzungsaufnahme errichtet ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Gestalterische Festsetzungen
(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist das (mögliche) zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszubilden.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für untergeordnete Dachaufbauten wie z. B. Dachgauen, Zwerchgiebel, Krüppelwalm, etc.

Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (sowie Carports) gem. § 12 BauNVO.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von maximal 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssichernden Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Zur Vermeidung von Störungen der Feldlerche während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten und Beräumungen im Bereich der Offenflächen im Zeitraum zwischen Ende Juli und Anfang April des darauffolgenden Jahres durchzuführen.

Der Artenschutz ist zu beachten. Vor Abriss der Bestandsgebäude sind diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausvorkommnisse zu prüfen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. BAUMSCHUTZVERORDNUNG (H)

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 ist zu berücksichtigen.

3. KAMPFMITTEL (H)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE (H)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5. STELLPLATZSATZUNG (N)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.

6. PFLANZENLISTEN (H)

Die Pflanzenlisten sollen sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Bäume und Straucharten gepflanzt werden, die eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

Pflanzenliste I / Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Kultur-Apfel	Malus domestica
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris
Schwarz Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	Prunus avium agg.
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Pflaume	Prunus domestica
Kultur-Birne	Pyrus communis
Wild-Birne	Pyrus pyraster agg.
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Flatterulme	Ulmus laevis
Feldulme	Ulmus minor

Pflanzenliste II / Straucharten

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata agg.
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna agg.
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Purgier-Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Hundsrose	Rosa canina agg.
Heckenrose	Rosa corymbifera
Weinrose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucusracemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

7. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Zossen im Bauamt, Marktplatz 20, 15806 Zossen eingesehen werden.

3. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

	Fläche in m²
Allgemeine Wohngebiete	**5.015**
Nachrichtliche Übernahme: Bahnanlage (Planfeststellungsverfahren in Aufstellung)	**125**
Gesamtfläche des Plangebiets	**5.140**

4. GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a BauGB Absatzes 1 Satz 2 Nummer Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Grünordnerische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt. In ihm werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes behandelt.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche behutsame Wohnbebauung auf den Flurstücken 460 und 461, Flur 3 der Gemarkung Dabendorf geschaffen.

Die künftigen Nutzungen wurden durch die Ausweisungen von Baugebieten als Allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich gesichert

Aufgrund der Lärmimmissionen entlang der Bahntrasse sind entsprechend Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passiver Schallschutz) vorzunehmen.

2. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

3. AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Durch die Planung (16 Wohneinheiten) wird ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erzeugt. Der Standort ist über die leistungsfähige Brandenburger Straße angebunden.

4. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG

Der Bebauungsplan hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Ver- und Entsorgung. Die Ver- und Entsorgung ist über die Brandenburger Straße weitestgehende gesichert.

Für die Schmutzwasserableitung ist beabsichtigt abflusslose Schmutzwassersammelgruben im Vorhabengebiet zu errichten.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE BODENORDNUNG

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist durch die Deutsche Bahn AG Grunderwerb auf dem Flurstück 461, Flur 3 von Dabendorf notwendig. Der Grunderwerb ist anteilig für einen ca. 2 m breiten Streifen parallel zur Bahntrasse vorgesehen. Dieser dient für einen feldseitigen Inspektionsweg und Umfahrung eines OL-Mastes in der bahn-links geplanten Lärmschutzwand.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG

Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Es entstehen keine Auswirkungen, da sämtliche Planungs- und Umsetzungskosten durch den Vorhabenträger getragen werden.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

IV. VERFAHREN

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ im Gemeindeteil Dabendorf für die Flurstücke 460 und 461 der Gemeinde Zossen, Gemarkung Dabendorf, Flur 3 sowie die Durchführung der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 062/25).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 28.07.2025 (22. Jahrgang / Nr. 13) ortsüblich bekanntgemacht.

2. PLANUNGSANZEIGE

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07.01.2026 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg zur Anzeige gebracht. In der Stellungnahme vom 04.02.2026 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

3. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Gemäß der Bekanntmachung der Stadt Zossen über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 28.07.2025 (22. Jahrgang / Nr. 13), wurde entsprechend den städtebaulichen Zielen ein Vorentwurf erarbeitet, der zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung veröffentlicht wurde.

Im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 15.12.2025 (22. Jahrgang / Nr. 22) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Auslegung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom 06.01.2026 – 06.02.2026 bei der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen, Rathaus - Konferenzraum während der Öffnungszeiten des Rathauses.

Die Planunterlagen waren während der Auslegungsfrist auch im Internet unter https://www.zossen.de //buerger/aktuelle-planungen/bebauungsplan-brandenburger-strasse-vorentwurf sowie auf dem Landesportal https://www.uvp-verbund.de/bb einzusehen.

Aus der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zwei Stellungnahmen ein.

4. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Anschreiben vom 07.01.2026 um eine Stellungnahme bis 06.02.2026 gebeten.

Insgesamt gingen 25 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden ein. Die Beteiligung erbrachte überwiegend Übereinstimmung der Behörden bzw. sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem erarbeiteten Vorentwurf. Auf Hinweise einzelner Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Ergänzungen vorgenommen.

V. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S. 22)

VI. Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 3: Biotopkartierung und Baumliste

Anlage 4: Auswertung der frühen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.1 BauGB), der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB) zum Vorentwurf, Stand:17.11.2025



Stadt Zossen | OT Dabendorf

Städtebauliches Konzept - Brandenburger Straße (Flurstücke 460 und 461, Flur 3 Gemarkung Dabendorf)

Entwurf **M. 1 : 500**

November 2026

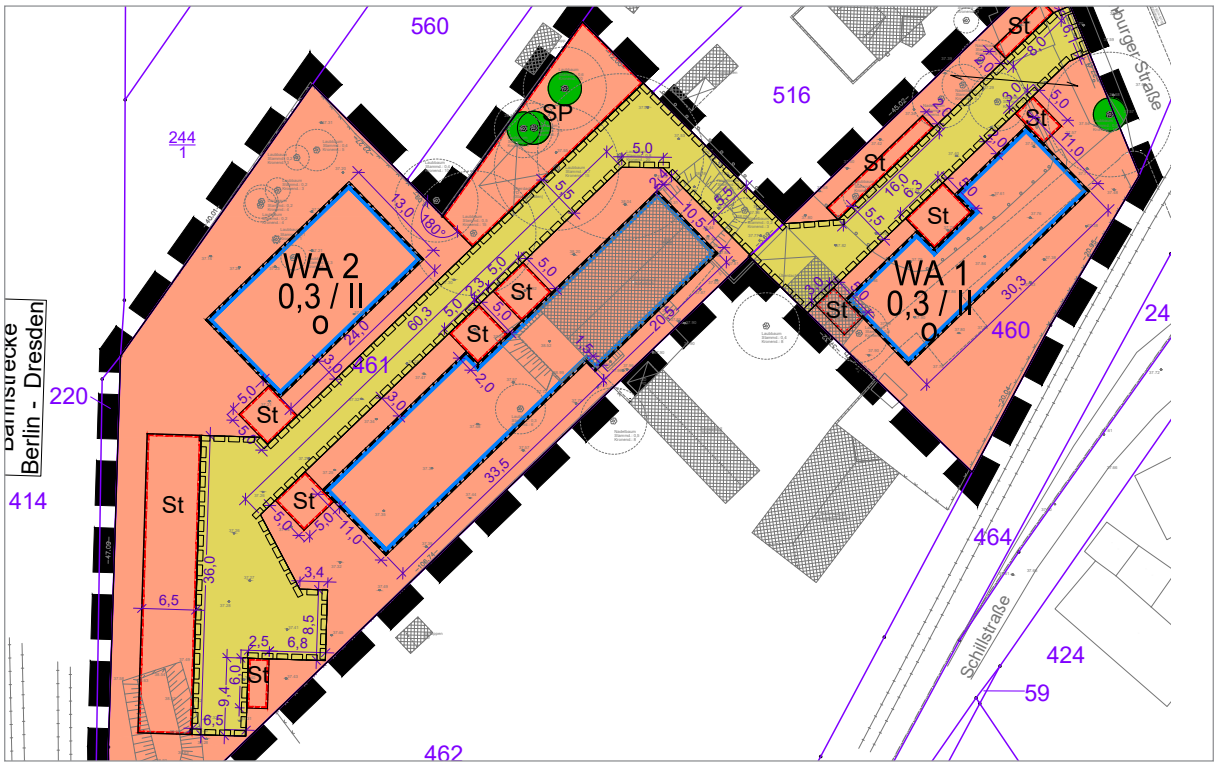
CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

HOFFMANN LEICHTER
Ingenieurgesellschaft
Ein Unternehmen der TREYSTA

VERKEHR | ERSCHLIESSUNG | IMMISSION - FÜR EINE KLIMAGERECHTE INFRASTRUKTUR VON MORGEN

Schalltechnische Untersuchung

zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen)



Quelle: CESA INVESTMENT GmbH

Z:\5033_ZOSSEN-BRANDENBURGER-L2\01 Bericht\01 Text\20260527_HL_Schalltechnische_Untersuchung_B-Plan_Brandenburger_Straße_Zossen.indd

Berlin | 26. Mai 2026

IMPRESSUM

Titel..... **Schalltechnische Untersuchung**
zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« im GT Dabendorf (Stadt Zossen)

Auftraggeber..... **Projekt 1 Zossen GmbH**
Meteorstraße 18
13405 Berlin
über
CESA Investment GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearbeitung..... **HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH**
Freiheit 6
13597 Berlin

E-Mail: info@hoffmann-leichter.de
Webseite: www.hoffmann-leichter.de

Geschäftsführung..... Dipl.-Ing. Annett Nötzoldt
Dr.-Ing. Arne Brink

Prokura..... Dipl.-Ing. Karsten Muraro

Projektteam..... Tom Malchow (Teamleitung)
Oliver Dominik

Ort | Datum..... **Berlin | 26. Mai 2026**

QUALITÄTSSTANDARD PLANER AM BAU QualitätsManagement für Architektur- und Ingenieurbüros
zertifiziert durch
TÜV Rheinland
Certipedia-ID 0000021410
www.certipedia.de

Z:\5033_ZOSSEN-BRANDENBURGER-L2\01 Bericht\01 Text\20260527_HL_Schalltechnische_Untersuchung_B-Plan_Brandenburger_Straße_Zossen.indd
Vorlage V01.3

Der Bericht umfasst 31 Textseiten sowie 8 Anlagen und darf nur vollständig verwendet werden.

Dieses Gutachten wurde bearbeitet durch:	Dieses Gutachten wurde im Rahmen unseres Qualitätsmanagements geprüft durch:
Oliver Dominik	Tom Malchow

INHALTSVERZEICHNIS

1 Aufgabenstellung 1

2 Grundlagen 3

2.1 Rechtliche Grundlagen 3
2.1.1 TA Lärm - »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm« 3
2.1.2 DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« 5
2.1.3 DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau« 6
2.2 Erkenntnisse aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange 7
2.3 Plangrundlagen 7

3 Methodik 9

3.1 EDV-Programm / Software 9
3.2 Qualität der Prognose 9

4 Emissionsberechnung 11

4.1 Anlagenlärm 11
4.1.1 Gewerbeflächen 12
4.1.2 ERDTRANS GmbH 13
4.2 Verkehrslärm 15
4.2.1 Schienenverkehrslärm 15
4.2.2 Straßenverkehrslärm 16

5 Immissionsberechnung 20

5.1 Anlagenlärmeinwirkung 20
5.2 Verkehrslärmeinwirkung 22

6 Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109 27

7 Zusammenfassung 30

Literaturverzeichnis 31

Anlagen 32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1-1 Lage des Plangebiets 1

Abbildung 4-1 Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm 11

Abbildung 4-2 Lage der Schallquellen zum Schienenverkehrslärm.....15

Abbildung 5-1 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | tags, 06:00 - 22:00 Uhr 21

Abbildung 5-2 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr 21

Abbildung 5-3 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr 23

Abbildung 5-4 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr 23

Abbildung 5-5 Gebäudelärmkarte | Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV 26

Abbildung 5-6 Gebäudelärmkarte | Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV 26

Abbildung 6-1 Gebäudelärmkarte | Maßgeblicher Außenlärmpegel.....29

Abbildung 6-2 Gebäudelärmkarte | Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä. 29

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2-1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm 3

Tabelle 2-2 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm 5

Tabelle 2-3 Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV 6

Tabelle 2-4 Zuganzahlen und Fahrzeugkategorien für die berücksichtigten Gleisabschnitte 8

Tabelle 4-1 Lärmemissionspegel der Gleisabschnitte gemäß Schall 03-2014 16

Tabelle 4-2 Eingabeparameter für die RLS-19-Berechnung 19

1 Aufgabenstellung

Die Projekt 1 Zossen GmbH plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) »Brandenburger Straße« in Zossen, OT Dabendorf. Auf dem ca. 5.200 m^2 großen Grundstück soll Wohnbebauung entstehen. Das Plangebiet (siehe Abbildung 1-1) grenzt im Osten an die Brandenburger Straße und im Westen an die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Berlin - Dresden). Östlich in ca. 500 m Entfernung befindet sich die Bundesstraße B96. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Westlich der Bahntrasse befinden sich Gewerbebetriebe.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt werden. Ziel ist es, die Festsetzungsfähigkeit des B-Planentwurfs aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen

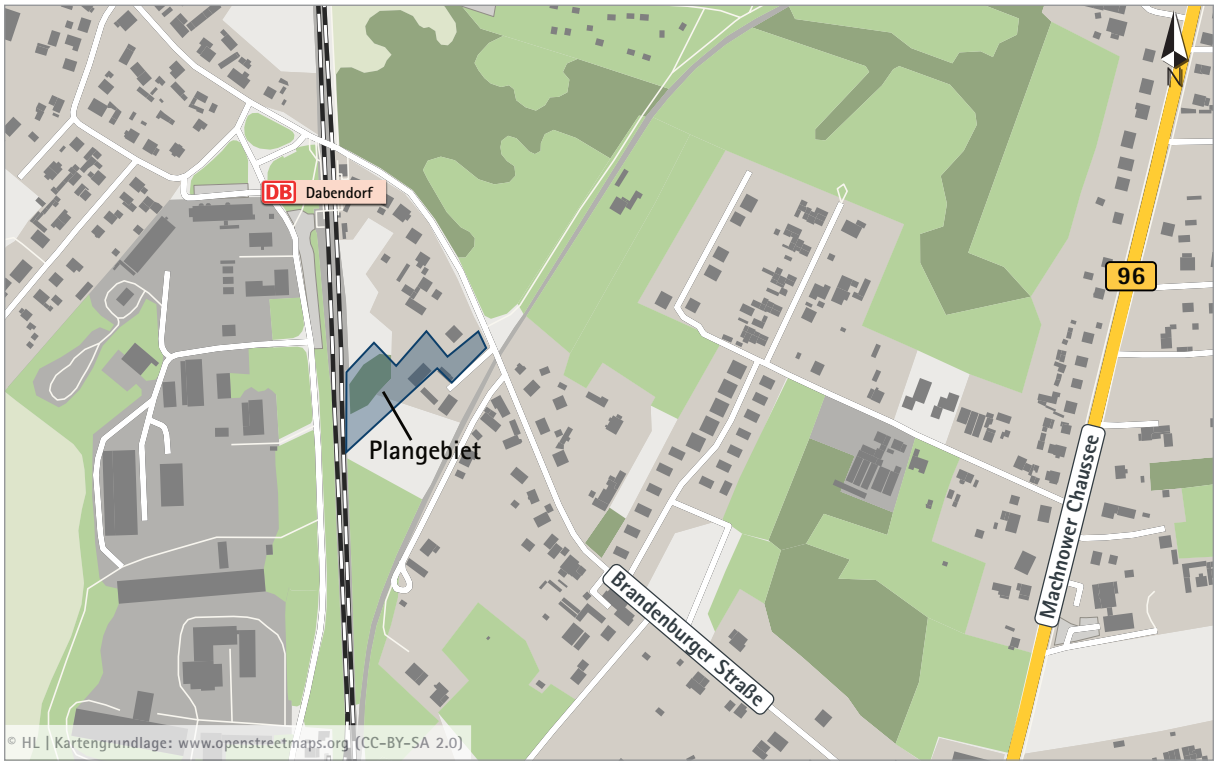


Abbildung 1-1 Lage des Plangebiets

Stand des Planverfahrens

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde bereits im Jahr 2025 durch die HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt wurden. Gemäß der eingegangenen Stellungnahmen (u.a. Landesamt für Umwelt Brandenburg, Eisenbahnbundesamt) ist

die damalige Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkung auf das B-Plangebiet zu aktualisieren. Zudem gingen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise zu möglichen Anlagenlärmeinwirkungen auf das B-Plangebiet ein. Aufgrund der Lage und der Abstände zu den potenziellen Lärmquellen sowie der Abschirmwirkung durch die geplante Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sind keine Immissionskonflikte hinsichtlich des Anlagenlärms zu erwarten. In Abstimmung mit den Planungsbeteiligten sollen die zu erwartenden Anlagenlärmeinwirkungen dennoch rechnerisch ermittelt und beurteilt werden, sodass eine abschließende Aussage zu dieser Thematik in den B-Plan aufgenommen werden kann.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 TA Lärm - »Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm«

Die »Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz« (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm [1] gilt für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) [2] unterliegen. Der Betrieb der Gewerbeeinheiten um Umfeld des Plangebiets stellt einen Anwendungsfall der TA Lärm dar. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die zu beurteilenden Anlagen innerhalb des B-Plangebiets »Brandenburger Straße« eingehalten werden. Diese sind nachfolgend in der Tabelle 2-1 aufgeführt. Die Immissionen werden dabei 50 cm vor dem geöffneten Fenster beurteilt.

Tabelle 2-1 Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Kurgebiet, Krankenhäuser & Pflegeanstalten (SOK)	45 dB(A)	35 dB(A)
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA) & Kleinsiedlungsgebiet (WS)	55 dB(A)	40 dB(A)
Kern-, Dorf- & Mischgebiet (MK/MD/MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)
Industriegebiet (GI)	70 dB(A)	70 dB(A)

Die Beurteilungszeit wird tags mit 16 Stunden angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet. Bei der Beurteilung der Nacht nach TA Lärm ist die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel anzusetzen. Lärmimmissionen werden in Wohngebieten werktags zwischen 06:00 und 07:00 Uhr und zwischen 20:00 und 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags zwischen 06:00 und 09:00 Uhr, zwischen 13:00 und 15:00 Uhr und zwischen 20:00 und 22:00 Uhr nach der TA Lärm mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt.

Ein Vorhaben ist gemäß TA Lärm auch dann unzulässig, wenn vom Vorhaben kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehen, die die Richtwerte um mehr als 30 dB(A) tags oder 20 dB(A) nachts überschreiten.

Die Genehmigung einer Anlage kann auch bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte gemäß Nummer 3.2.1 der TA Lärm nicht aus Gründen des Lärmschutzes versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Immissionsbeitrag den Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Der Immissionsbeitrag der Anlage wird dann im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant angesehen. Man spricht daher auch vom »Irrelevanzkriterium«. Eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung ist in diesem Fall nicht notwendig.

Gemäß Nummer 7.2 der TA Lärm ist eine mögliche Überschreitung der Richtwerte ausnahmsweise zulässig, sofern diese an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden auftreten. Bei diesen »seltenen Ereignissen« betragen die Immissionsrichtwerte 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Einzelne Geräuschspitzen dürfen diese Werte an Wohnnutzungen am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

2.1.2 DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau«

Die DIN 18005 - »Schallschutz im Städtebau« [4] enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen sollen nach DIN 18005 wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils einzeln mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Im vorliegenden Fall sind die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend, da die Anforderungen an den Schutz vor Anlagenlärm bereits durch die TA Lärm [1] erfüllt werden. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm sind in der Tabelle 2-2 dargestellt. Es wird eine Beurteilungszeit von 16 Stunden am Tag und 8 Stunden in der Nacht angesetzt und der Beurteilungspegel über diese Zeitspanne als Mittelungspegel berechnet.

Tabelle 2-2 Schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm

Gebietsnutzung	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA) & Kleinsiedlungsgebiet (WS)	55 dB(A)	45 dB(A)
Wochenendhausgebiet (EW), Ferienhausgebiet & Campingplatzgebiet (EC)	55 dB(A)	45 dB(A)
Friedhöfe (EF), Kleingartenanlagen (EG) & Parkanlagen (EP)	55 dB(A)	55 dB(A)
Besonderes Wohngebiet (WB)	60 dB(A)	45 dB(A)
Dörfliches Wohngebiet (MDW), Dorfgebiet (MD), Mischgebiet (MI) & Urbanes Gebiet (MU)	60 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebiet (MK)	63 dB(A)	53 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)

Gemäß Beiblatt zur DIN 18005 kommt den Orientierungswerten keine abschließende Aussagekraft zu. Es handelt sich hierbei vielmehr um Zielvorgaben, die - sollten andere Belange größeres Gewicht haben - abgewogen werden können. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (siehe Tabelle 2-3) [3].

Für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sieht die DIN 18005 eine Beurteilung von Außenwohnbereichen anhand des tageszeitlichen Orientierungswerts der jeweiligen Gebietsnutzung vor. Im Sinne des Lärmschutzes wird im vorliegenden

Fall der DIN 18005 gefolgt und auch zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 als Zielwert herangezogen. Analog zur Beurteilung der Innenbereiche sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung ist jedoch auch im Hinblick auf die Außenwohnbereiche davon auszugehen, dass mit Einhaltung des zugehörigen Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt wird.

Tabelle 2-3 Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV

Gebietstyp	tags	nachts
Krankenhäuser, Schulen, Kur- & Altenheime (SOK/SOS)	57 dB(A)	47 dB(A)
Reines Wohngebiet (WR), Allgemeines Wohngebiet (WA) & Kleinsiedlungsgebiet (WS)	59 dB(A)	49 dB(A)
Kern-, Dorf & Mischgebiet (MK/MD/MI) sowie Urbanes Gebiet (MU)	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	69 dB(A)	59 dB(A)

2.1.3 DIN 4109 - »Schallschutz im Hochbau«

Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« [5] enthält Verfahren zur Ermittlung des erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes (erf. $R'_{w,ges}$) der Außenbauteile auf der Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A). Der maßgebliche Außenlärmpegel wird aus einer Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Im vorliegenden Fall sind der Verkehrslärm und der Anlagenlärm maßgeblich. Andere Lärmarten treten nicht in vergleichbarem Maße auf und können daher vernachlässigt werden. Anhand der berechneten Außenlärmpegel erfolgt eine Ermittlung des erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes in Abhängigkeit der möglichen Raumarten. Das erforderliche Bau-Schalldämm-Maß ergibt sich hierbei entsprechend der Gleichung

$$\text{erf. } R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

2.2 Erkenntnisse aus der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Es ergibt sich aus dem Beteiligungsverfahren Aktualisierungs- bzw. Ergänzungsbedarf hinsichtlich folgender Punkte:

- Erhöhung der Streckengeschwindigkeit auf 200 km/h aufgrund der Planungen der Deutschen Bahn AG zum Streckenausbau (6135)
- Erhöhung des Schienenverkehrsaufkommens um 25 % auf dem Streckenabschnitt über den Prognosehorizont 2030 hinaus
- Berücksichtigung der seitens der Deutschen Bahn AG geplanten Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m im Rahmen des Streckenausbaus (6135)
- Berücksichtigung einer potenziellen Wiederaufnahme des derzeit stillgelegten Streckenabschnitts südlich des Plangebiets zum Zwecke des Gütertransports
- Berücksichtigung der Anlagenlärmeinwirkung auf das Plangebiet gemäß TA Lärm hinsichtlich der umliegenden Gewerbe

2.3 Plangrundlagen

Zur Erstellung des Rechenmodells werden die folgenden Plangrundlagen verwendet:

- Höhenpunkte im 1 m x 1 m-Raster für das Untersuchungsgebiet vom Geoportal Brandenburg (abgerufen am 19.08.2025)
- ALK-Auszug für das Untersuchungsgebiet vom Geoportal Brandenburg (abgerufen am 19.08.2025)
- 3D-Gebäudedaten im Level of Detail 2 (LoD2) vom Geoportal Brandenburg (abgerufen am 19.08.2025)
- Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« mit Stand vom Mai 2026 (siehe Anlage 1)
- Flächennutzungsplan der Stadt Zossen mit Stand vom Mai 2023 (siehe Anlage 2)
- Auszug aus dem abschließenden Bericht zur Geräuschimmissionsmessungen der ERDTRANS GmbH durch das GENEST Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung mit Stand vom Juni 2018 [6] (siehe Anlage 3)

- Straßenverkehrsprognose des Landes Brandenburg für das Jahr 2030
  - Das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen (DTV_W) auf dem relevanten Abschnitt der Bundesstraße B96 beträgt 12.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 5 %.
  - Bei der Aktualisierung der Untersuchung wird hinsichtlich des Straßenverkehrslärms weiterhin auf die Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg zurückgegriffen. Die Veröffentlichung des Prognosehorizonts 2040 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar und kann somit auch im Rahmen der Aktualisierung nicht herangezogen werden.
- Zuganzahlen und Fahrzeugkategorien auf Grundlage der vorliegenden aktuell Schienenverkehrsprognose der Deutschen Bahn AG für die Strecke 6135 im Bereich des Plangebiets (siehe Tabelle 2-4)
  - Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zur schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben mit Stand November 2025 wurde eine Streckengeschwindigkeit von 200 km/h, eine Erhöhung der Schienenverkehrsaufkommens um 25 % sowie die Wiederaufnahme des sich südöstlich des Plangebiets befindenden Streckenabschnitts berücksichtigt.
  - Für die derzeit stillgelegte Trasse südlich des B-Plangebiets wurden durch die Deutsche Bahn AG keine Daten zur Verfügung gestellt. Das mögliche Aufkommen wurde daher in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten abgeschätzt

Tabelle 2-4 Zuganzahlen und Fahrzeugkategorien für die berücksichtigten Gleisabschnitte

Strecke	Zugart	Anzahl		v_{max}	Fahrzeugkategorien gemäß Schall 03 im Zugverband					
		Tag	Nacht	km/h	Kategorie	Anzahl	Kategorie	Anzahl	Kategorie	Anzahl
6135	GZ-E	31,25	17,5	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8
	GZ-E	5	2,5	120	7-Z5-A4	1	10-Z5	30	10-Z18	8
	Grundlast	7,5	5	100	7-Z5-A4	1	10-Z5	10		
	IC-E	15	3	200	7-Z5-A4	1	9-Z5	9		
	IC-E	37,5	4	200	5-Z5-A16	1				
	RB/RE-E	24	5	160	7-Z5-A4	1	9-Z5	5		
	RB/RE-E	68	12	160	5-Z5-A16	1				
Reaktivierung	GZ-E	2	1	50	7-Z5-A4	1	10-Z5	1	10-Z18	1

3 Methodik

3.1 EDV-Programm / Software

Die Berechnungen der vorliegenden Untersuchung werden mit dem EDV-Programm SoundPLAN in der Version 9.1 auf der Basis des allgemeinen Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) [7] durchgeführt. Die Immissionsberechnungen der detaillierten Prognose berücksichtigen Entfernungseinflüsse, Bodendämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen. Pegelminderungen durch Bewuchs werden wegen ihrer geringen Wirkung hingegen vernachlässigt. Die Schallquellen werden als Punkt-, Linien- oder Flächenschallquellen modelliert. Das Programm verfährt nach den Teilstück- und Sektorverfahren.

Hinweis

Isophonenkarten veranschaulichen die Situation der Schallausbreitung flächenhaft für eine bestimmte Höhe über dem Gelände. Reflexionen an Gebäuden werden ebenfalls dargestellt. Die Berechnung des Beurteilungspegels an Gebäuden erfolgt jedoch ohne die Reflexion am eigenen Gebäude. Daher dienen Isophonenkarten nur der Veranschaulichung und können nicht ohne Weiteres mit Einzelpunktberechnungen verglichen werden.

3.2 Qualität der Prognose

Bei Berechnungen gemäß DIN ISO 9613-2 ergeben sich Fluktuationen in der Dämpfung des Schalls, welcher sich im Freien ausbreitet, durch Schwankungen in den Witterungsbedingungen. Zur Verringerung des Einflusses witterungsbedingter Einflüsse auf die Dämpfung wird daher in der vorliegenden Untersuchung eine Ausbreitungsbedingung mit leichtem Mitwind berücksichtigt. Die Anwendung einer meteorologischen Korrektur erfolgt nicht. Für breitbandige Schallquellen liegt die Prognosegenauigkeit bei Abständen bis 100 m zwischen der Quelle und dem Immissionsort bei ±1 bis ±3. Bei einem Abstand der Schallquelle zum Immissionsort zwischen 100 m und 1.000 m wird die Prognosegenauigkeit mit ±3 abgeschätzt.

Die Annahmen und Emissionsansätze, die dieser Berechnung zugrunde liegen, sind bewusst konservativ gewählt. Die berücksichtigten Schallleistungen wurden allgemein anerkannten Fachliteraturen entnommen. Aufgrund des aktuellen Stands der Technik fallen diese Pegel heutzutage spürbar geringer aus. Auch fallen die rechnerisch ermittelten

Werte in der Regel etwa 1 bis 2 dB(A) höher aus, als messtechnisch erfasste Pegel, die diesen Studien zugrunde liegen.

Bei Berechnungen des Verkehrslärms ergibt sich die Prognosegenauigkeit aus der Qualität der verwendeten verkehrlichen Eingangsdaten sowie den Annahmen der anzuwendenden Berechnungsmethodik zur Ermittlung der Verkehrslärmemissionen. Hierbei ist anzumerken, dass je höher die zu berücksichtigenden Verkehrsmengen sind, desto geringer wirken sich mögliche Ungenauigkeiten in den Verkehrsdaten auf die Berechnungsergebnisse und deren Beurteilung aus. Zudem kann die Prognosequalität durch eine gewissenhafte Verwendung von konkreten Angaben zur Aufteilung der Verkehrsteilnehmer, zulässigen Höchstgeschwindigkeit, Oberfläche von Straßen oder Gleisanlagen, Störwirkung von lichtsignalgeregelten Knotenpunkten und Kreisverkehren sowie zu möglichen Abschirm- und Reflexionseffekten im Umfeld erhöht und dadurch Ungenauigkeiten ausgeglichen werden.

Es wird somit eingeschätzt, dass das Ergebnis der Schallausbreitung insgesamt auf der sicheren Seite liegt und mögliche Prognoseungenauigkeiten ausreichend abgedeckt werden.

4 Emissionsberechnung

4.1 Anlagenlärm

Die Lage der Schallquellen des Anlagenlärms sowie die relevanten Immissionsorte zur Ermittlung der Schallemissionen der ERDTRANS GmbH können der Abbildung 4-1 entnommen werden.

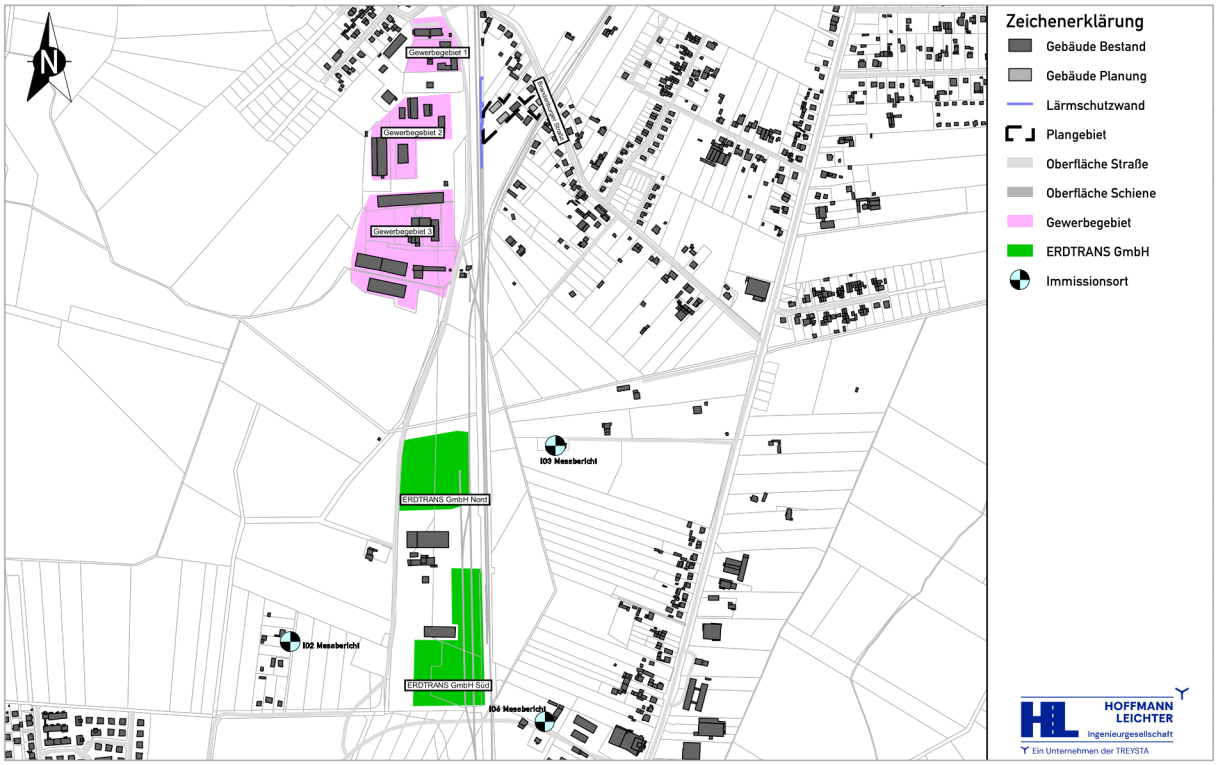


Abbildung 4-1 Lage der Schallquellen zum Anlagenlärm

4.1.1 Gewerbeflächen

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen sind die sich unmittelbar westlich des Plangebiets befindlichen Gewerbeflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen hierfür keine gültigen B-Pläne vor. Innerhalb der Gewerbeflächen sind folgende Betriebe ansässig:

- Physiotherapie Peggy Buder (Physiotherapie)
- Polarsauna (Saunageschäft)
- Fahrschule Lohmann (Fahrschule)
- Automobilgruppe Ost AG (Kfz-Werkstatt)
- Sakowski Glas GmbH (Glaserei)
- Schausteller Dieter Rausch (Kirmes-Fahrgeschäft)
- M.Krüger Nutzfahrzeuge GmbH (Lkw-Werkstatt)

Bei den aktuell vorhandenen Betrieben handelt es sich um nicht wesentlich störende Gewerbe. Aufgrund der Nutzungscharakteristik derartiger Betriebe wird das Konfliktpotential als gering eingeschätzt. Es ist davon auszugehen, dass sich der Betrieb der Anlagen überwiegend auf den Tageszeitbereich beschränkt. Da eine nächtliche Nutzung (insbesondere in den Morgenstunden vor 06:00 Uhr) nicht für alle Betriebe ausgeschlossen werden kann, wird bei den Berechnungen eine reduzierte Nachtnutzung berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der sich westlich des Plangebiets befindlichen Gewerbeflächen (Gewerbegebiet 1, 2 und 3) wird jeweils eine Flächenschallquelle in 2 m Höhe über dem Gelände mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m^2 modelliert. Dies entspricht dem Ansatz der DIN 18005 [4] für Gewerbegebiete und stellt somit mit Blick auf die tatsächlich vorhandenen Nutzungen eine Annahme zur sicheren Seite dar. Für den Nachtzeitraum ist festzustellen, dass für einen signifikanten Teil der gewerblichen Nutzungen auf den betreffenden Flächen kein oder zumindest kein umfangreicher nächtlicher Betrieb zu erwarten ist. Es ist demnach auch in der Realität von deutlich geringeren nächtlichen Schallemissionen durch die Gewerbebetriebe auszugehen. Unter Berücksichtigung des dargestellten Sachverhaltes wird daher der im Tageszeitraum angewandte pauschale Schallleistungspegel der DIN 18005 im Nachtzeitraum auf 55 dB(A)/m^2 reduziert.

4.1.2 ERDTRANS GmbH

Im Auftrag der ERDTRANS GmbH wurde im Jahr 2018 eine Geräuschimmissionsmessung zur Ermittlung der tatsächlich Beurteilungspegel im Umfeld des Betriebes durch das GENEST Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung [6] durchgeführt.

Im Rahmen der Messdurchführung wurde das Betriebsgelände in zwei Teilbereiche gegliedert. Die Teilbereiche wurden jeweils einzeln (ohne Einfluss der Vorgänge auf der jeweils anderen Teilfläche) messtechnisch erfasst. Auf der nördlichen Teilfläche wurde eine »Worst-Case«-Geräteeinsatzvariante und auf der südlichen Teilfläche eine realistische Geräteeinsatzvariante nachgebildet.

Die maßgeblichen Immissionsorte stellten hierbei die Bebauungen der Kleinen Feldstraße 4 sowie der Stubenrauchstraße 33 und 60 dar (siehe Abbildung 4-1). Aus den Ergebnissen der Messungen wurden im Rahmen der damaligen Untersuchung die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten abgeleitet (siehe Anlage 3). Es ergaben sich folgende tageszeitliche Beurteilungspegel:

Teilfläche Nord:

- Kleine Feldstraße 4: 49,5 dB(A)
- Stubenrauchstraße 33: 54,4 dB(A)

Teilfläche Süd:

- Kleine Feldstraße 4: 48,9 dB(A)
- Stubenrauchstraße 60: 56,7 dB(A)

Um die messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel auch bei den Schallausbreitungsberechnungen zum B-Plan »Brandenburger Straße« berücksichtigen zu können wird je Messszenario eine Flächenschallquelle in 2 m Höhe auf dem Betriebsgelände (Nord und Süd) modelliert. Die Flächengrößen sowie die flächenbezogenen Schallleistungspegel der beiden Teilflächen wurden durch ein iteratives Verfahren derart ermittelt, dass sich an den Immissionsorten im Umfeld der ERDTRANS GmbH rechnerisch die damalig ermittelten Beurteilungspegel ergeben. In Anlage 6 wird ersichtlich, dass die Teilpegel der beiden Flächen der ERDTRANS GmbH an den Immissionsorten Kleine Feldstraße 4, Stubenrauchstaße 33 und Stubenrauchstraße 60 den ermittelten Beurteilungspegeln des damaligen Messberichts entsprechen.

Für den nördlichen Teilbereich des Betriebsgeländes ergibt sich ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 73,0 dB(A)/m². Für den südlichen Teilbereich des Betriebsgeländes ergibt sich ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 72,0 dB(A)/m². Die ermittelten Schallleistungspegel werden für die Berechnungen zum B-Plangebiet »Brandenburger Straße« über 60 min/h während des gesamten Tageszeitbereichs von 06:00 bis 22:00 Uhr angesetzt. Ein Nachtbetrieb erfolgt entsprechend der damaligen Untersuchung nicht.

4.2 Verkehrslärm

Die Lage der Schallquellen des Verkehrslärms kann der Abbildung 4-2 entnommen werden.[1]

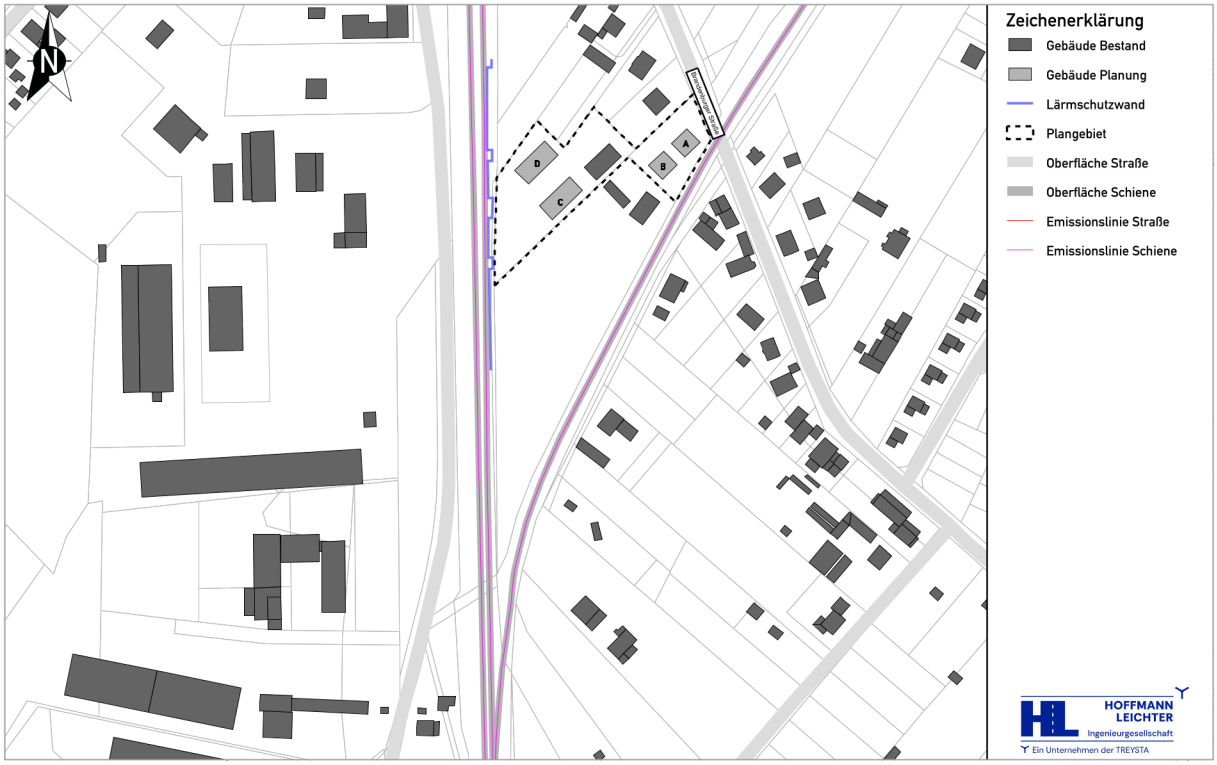


Abbildung 4-2 Lage der Schallquellen zum Schienenverkehrslärm

4.2.1 Schienenverkehrslärm

Die Emissionen des Schienenverkehrs werden gemäß Schall 03-2014 [8] berechnet. Dabei werden drei verschiedene Emissionslinien berücksichtigt, eine auf Geländehöhe zur Berücksichtigung der Rollgeräusche zwischen Rad und Schiene, eine auf 4,0 m Höhe zur Berücksichtigung der Motorgeräusche und eine auf 5,0 m Höhe zur Berücksichtigung der Geräusche durch den Stromabnehmer.

Die Zuganzahlen sind in Tabelle 2-4 (siehe Kapitel 2.3) und die Emissionspegel der Gleisanlagen für die im Untersuchungsgebiet verlaufenden Strecken in Tabelle 4-1 dargestellt. Gemäß der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird eine Streckengeschwindigkeit von 200 km/h sowie eine Erhöhung der Schienenverkehrsaufkommens um 25 % (im Vergleich zur Prognose 2030) berücksich-

1 Auf eine Darstellung der Bundesstraße B96 wird aufgrund des Abstandes zum B-Plangebiet und dem damit verbundenen erweiterten Bildausschnitt verzichtet.

tigt. Zudem wird eine mögliche Reaktivierung des südöstlich des B-Plangebiets verlaufenden Streckenabschnitts berücksichtigt.[2]

Die Streckengeschwindigkeit wird entsprechend den Angaben des Betreibers der Strecke mit 200 km/h angesetzt. Ergänzend zur Strecke 6135 wird eine mögliche Reaktivierung der südlich des B-Plangebiets verlaufenden Strecke berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Reaktivierung der südlich des Plangebiets verlaufende Strecke wurde eine Streckengeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt.

Tabelle 4-1 Lärmemissionspegel der Gleisabschnitte gemäß Schall 03-2014

Strecke	$L_{m,E}$ in dB(A)					
	tags			nachts		
	0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
6135 Richtung Norden	87,1	70,6	62,2	85,9	69,7	57,2
6135 Richtung Süden	87,1	70,6	62,2	85,9	69,7	57,2
Reaktivierungsstrecke	59,9	55,7	18,8	59,9	55,7	18,8

4.2.2 Straßenverkehrslärm

Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr sind nachrangig durch die im Osten befindliche Bundesstraße B 96 zu erwarten. Von der Brandenburger Straße sind, aufgrund der Lage im Straßennetz und dem damit verbundenen geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen, keine relevanten Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

Die Berechnungen der Emissionen für den Straßenverkehrslärm werden entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) [9] vorgenommen. Der längenbezogene Schallleistungspegel der Straße L_W' berechnet sich aus den nachfolgenden Parametern:

2 Für die derzeit stillgelegte Trasse südlich des B-Plangebiets wurden durch die Deutsche Bahn AG keine Daten zur Verfügung gestellt. Das mögliche Aufkommen wurde daher in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten abgeschätzt.

Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV)

Das Verkehrsaufkommen für die Bundesstraße B96 wird entsprechend der Landesverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg angesetzt. Das Verkehrsaufkommen wird als durchschnittlicher werktäglicher Verkehr (DTV_W) mit einem Schwerverkehrsanteil (Lkw > 3,5 t zul. GG) angegeben und als Annahme zur sicheren Seite dem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) gleichgesetzt (siehe Kapitel 2.3).

Aufgrund fehlender Daten wird bei dieser Untersuchung auf die Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg zurückgegriffen. Die Veröffentlichung des Prognosehorizonts 2040 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar und kann somit auch im Rahmen der Aktualisierung nicht herangezogen werden. Durch die Gleichsetzung des DTV_W mit dem DTV wird das Verkehrsaufkommen jedoch überschätzt, sodass durch den gewählten Ansatz eine prognostische Zunahme des Verkehrsaufkommens (über den Prognosezeitraum 2030 hinaus) abgebildet wird.[3]

Anteil an Fahrzeugen der Fahrzeuggruppen

Gemäß der RLS-19 sind die nachfolgend aufgeführten Fahrzeuggruppen zu berücksichtigen:

- Fahrzeuggruppe Pkw: Pkw mit Anhänger und Lieferwagen (Güter-Kfz mit einer zulässigen Gesamtmasse von bis zu 3,5 t),
- Fahrzeuggruppe Lkw1: Lkw ohne Anhänger mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t und Busse sowie
- Fahrzeuggruppe Lkw2: Lkw mit Anhänger bzw. Sattel-Kfz (Zugmaschinen mit Auflieger) mit einer zulässigen Gesamtmasse über 3,5 t

Im Rahmen der Verkehrsprognose werden keine Angaben zur Aufteilung des Schwerverkehrs in die Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 angestellt. Daher wird für die Abschnitte der Bundesstraße B96 der ermittelte Schwerverkehrsanteil anhand des Verhältnisses der in Tabelle 2 der RLS-19 angegebenen Anteile der Fahrzeuggruppen Lkw1 und Lkw2 an der stündlichen Verkehrsstärke für den Straßentyp »Bundesstraße« aufgeteilt. Das Gesamtverkehrsaufkommen des Schwerverkehrs ergibt sich demnach zu 1,5 % aus der Fahrzeuggruppe Lkw1 und zu 3,5 % aus der Fahrzeuggruppe Lkw2.

3 Im vorliegenden Fall wird die Lärmsituation im Plangebiet maßgeblich durch die Nähe zur Bahntrasse bestimmt. Aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße B96 ist der Straßenverkehrslärm nur von untergeordneter Bedeutung, sodass eine mögliche Verkehrszunahme im Rahmen eines erweiterten Prognosehorizonts keinen Einfluss auf die grundsätzliche Lärmsituation im Plangebiet hat.

Tag-Nacht-Aufteilung des Verkehrs

Für die Bundesstraße B 96 wird auf die Angaben in Tabelle 2 der RLS-19 für den Straßentyp »Bundesstraße« zurückgegriffen.

Geschwindigkeiten der Fahrzeuggruppen

Die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten entlang der relevanten Straßenabschnitte werden entsprechend den Erkenntnissen zur Umgebung berücksichtigt. Für die Bundesstraße B96 wird eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

Typ der Straßendeckschicht

Die Fahrbahnen der relevanten Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebiets sind asphaltiert, sodass kein Zuschlag für die Fahrbahnoberfläche vergeben wird.

Längsneigungskorrektur

Längsneigungen führen bei Pkw erst ab einer Steigung von 2 % oder einem Gefälle von -6 % sowie bei Lkw (Lkw1 und Lkw2) bei einer Steigung von 2 % oder einem Gefälle von -4 % zu einer Zunahme der Emissionen. Für Gefälle- und Steigungsstrecken unterhalb von -12 % und oberhalb von 12 % werden maximal die Werte in Höhe von -12 % bzw. 12 % angesetzt. Im Untersuchungsgebiet sind keine relevanten Steigungen oder Gefälle vorhanden, sodass sich diesbezüglich keine Zuschläge ergeben.

Mehrfachreflexionszuschlag

Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt unter Verwendung der 2. Reflexionsordnung. Zuschläge für Mehrfachreflexionen durch umliegende Bebauungen werden zudem gemäß Kapitel 3.3.8 der RLS-19 automatisch im Rechenmodell vergeben.

Knotenpunktkorrektur

Entsprechend der RLS-19 werden Zuschläge für Knotenpunkte in Abhängigkeit des Abstands des Immissionsortes zum Knotenpunkt vergeben. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Lichtsignalanlagen oder Kreisverkehre, sodass kein Zuschlge vergeben werden.

Verkehrstechnische Eingangsgrößen

Die verkehrstechnischen Eingangsgrößen können nachfolgend der Tabelle 4-2 entnommen werden.

Tabelle 4-2 Eingabeparameter für die RLS-19-Berechnung

Straße	DTV	M tags			M nachts		
	[Kfz/24h]	[Pkw/h]	[Lkw1/h]	[Lkw2/h]	[Pkw/h]	[Lkw1/h]	[Lkw2/h]
Bundesstraße B96	12.000	658,0	9,4	22,6	108,9	3,8	7,3

5 Immissionsberechnung

5.1 Anlagenlärmeinwirkung

In Abbildung 5-1 (tags) und Abbildung 5-2 sind die Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden innerhalb des B-Plans »Brandenburger Straße« in Form von Gebäudelärmkarten dargestellt. Der Anlage 5 können zudem die Beurteilungspegel an ausgewählten Immissionsorten je Plangebäude entnommen werden. Die entsprechenden Teilpegel je Immissionsort befinden sich Anlage 6.[4] Zur Veranschaulichung der Schallausbreitung sind in Anlage 7 Isophonenkarten in einer exemplarischen Berechnungshöhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) dargestellt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich an den Fassaden der geplanten Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags sowie 37 dB(A) ergeben. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden somit an sämtlichen Fassaden der geplanten Bebauung vollständig eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten.[5]

Es wird ersichtlich, dass sich durch die geplante Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse eine deutliche Abschirmung der westlich gelegenen Gewerbeflächen ergibt. Die Auswirkungen der ERDTRANS GmbH auf das B-Plangebiet sind aufgrund des großen Abstandes gering. Die höchsten Teilpegel durch die ERDTRANS GmbH ergeben sich am Plangebäude C mit 48,7 dB(A) (Fläche Nord) und 40,0 dB(A) (Fläche Süd).

4 Aus Anlage 6 werden ebenfalls die Teilpegel für die Immissionsorte außerhalb des B-Plangebiets ersichtlich, welche zur Dimensionierung der Flächenschallquellen der ERDTRANS GmbH herangezogen wurden.

5 Aufgrund der Abstände zwischen den Gewerbeflächen und dem B-Plangebiet kann das Vorliegen relevanter kurzzeitiger Geräuschspitzen ausgeschlossen werden, sodass dahingehend keine vertiefende Untersuchung erfolgt.

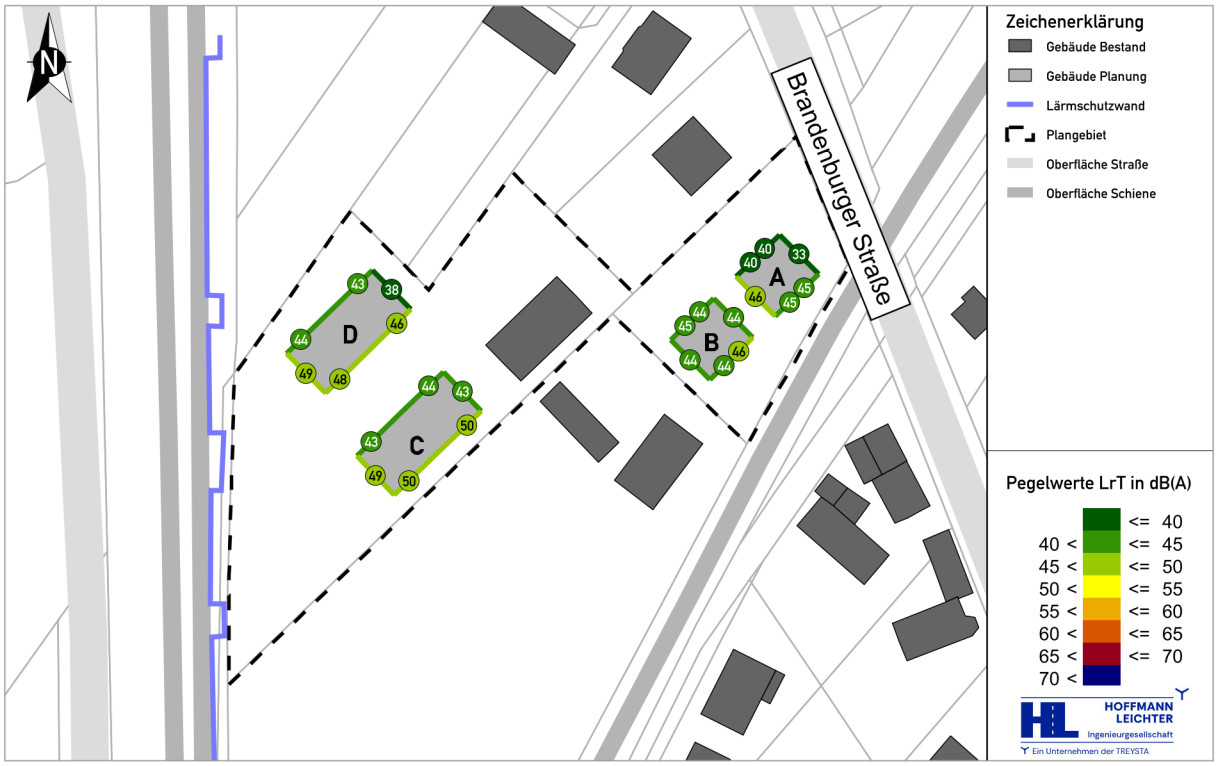


Abbildung 5-1 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

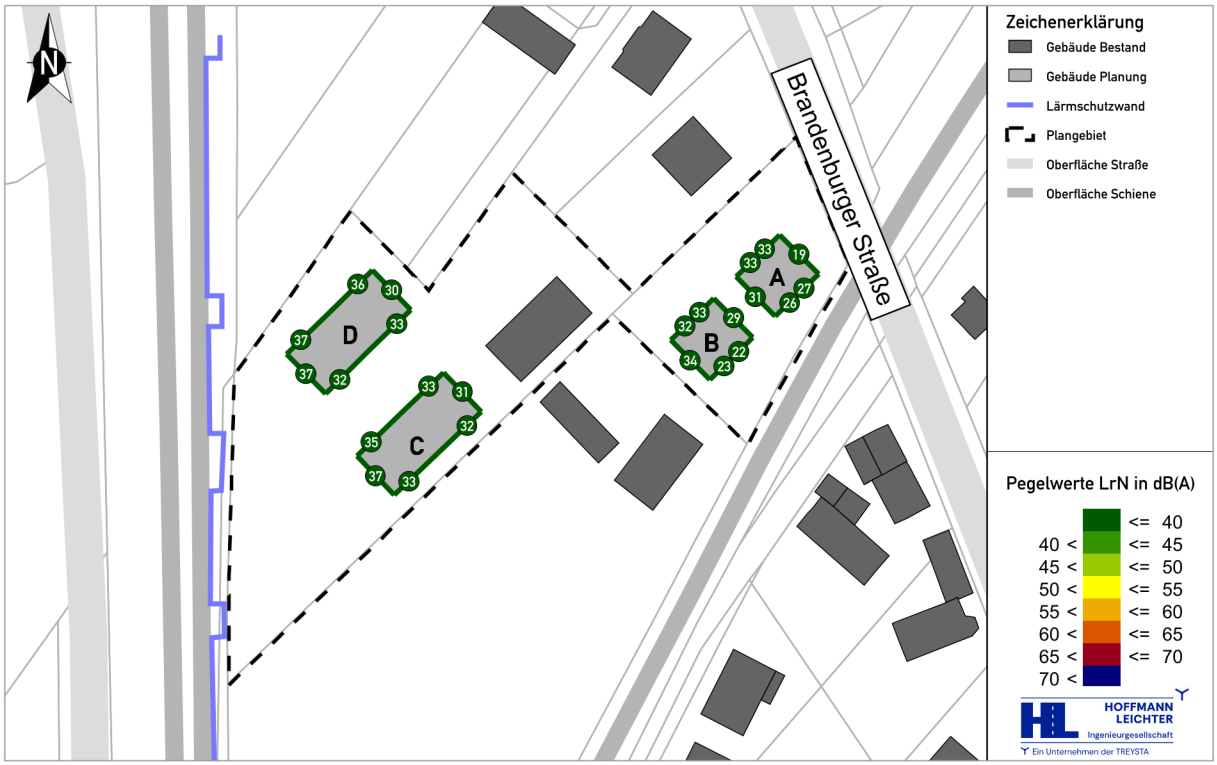


Abbildung 5-2 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach TA Lärm | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

5.2 Verkehrslärmeinwirkung

Die sich an den Fassaden der geplanten Wohnbebauung ergebenden Beurteilungspegel für das jeweils lauteste Stockwerk sind in Abbildung 5-3 und Abbildung 5-4 in Form von Gebäudelärmkarten für den Tages- und Nachtzeitbereich dargestellt. Die Schallausbreitung tags und nachts in einer exemplarischen Berechnungshöhe von 5 m über Gelände (entspricht ca. dem 1. OG) kann der Anlage 8 entnommen werden. Die Berechnungen berücksichtigen die seitens der Deutschen Bahn AG vorgesehene Lärmschutzwand entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse.

An den Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) im Tages- und von bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitbereich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden somit um bis zu 3 dB(A) tags bzw. 12 dB(A) nachts überschritten.

Im Tageszeitbereich wird der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) vollständig eingehalten werden. Dies ist insbesondere im Hinblick auf eine der Gebietsnutzung angemessene Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone etc.) relevant.

Im Nachtzeitbereich kann der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) jedoch nicht vollständig eingehalten werden. An den Gebäudekörpern ergeben sich an nahezu sämtlichen Fassaden Beurteilungspegel oberhalb des Grenzwerts der 16. BImSchV.

Die in der Rechtsprechung angewandten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden an sämtlichen Fassaden der geplanten Bebauung vollständig eingehalten.

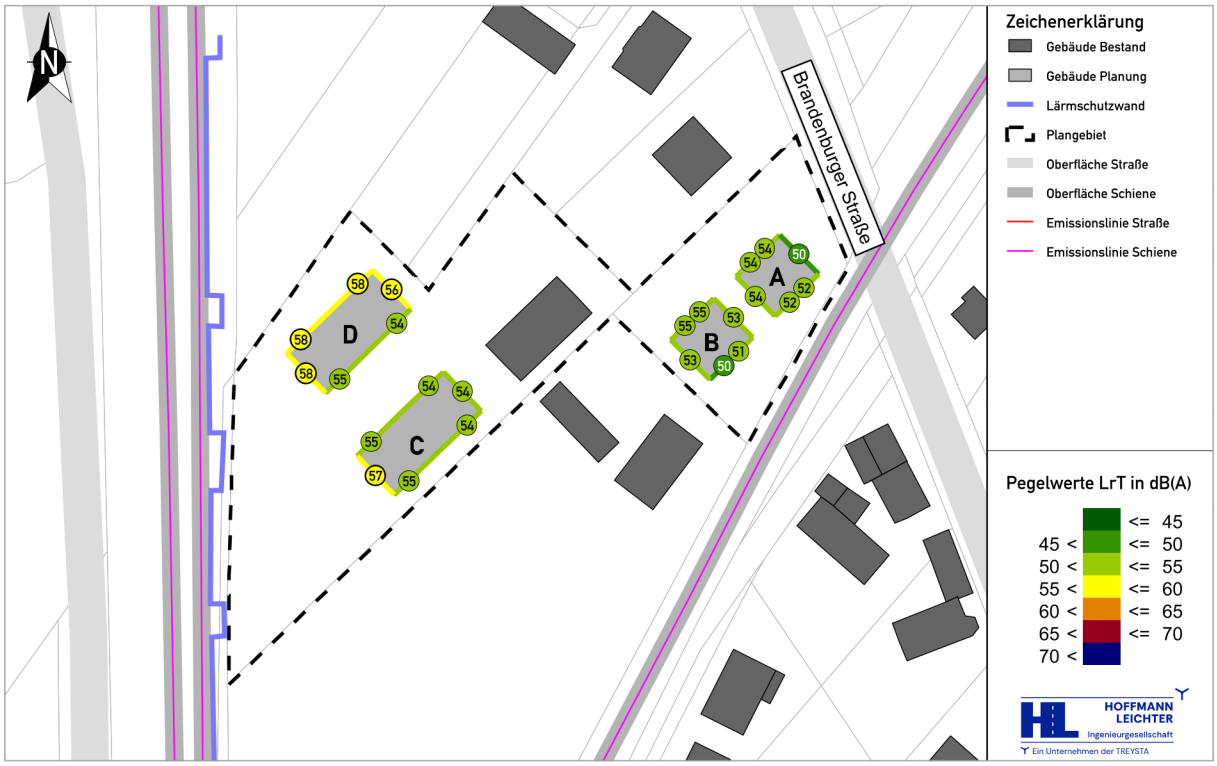


Abbildung 5-3 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | tags, 06:00 - 22:00 Uhr

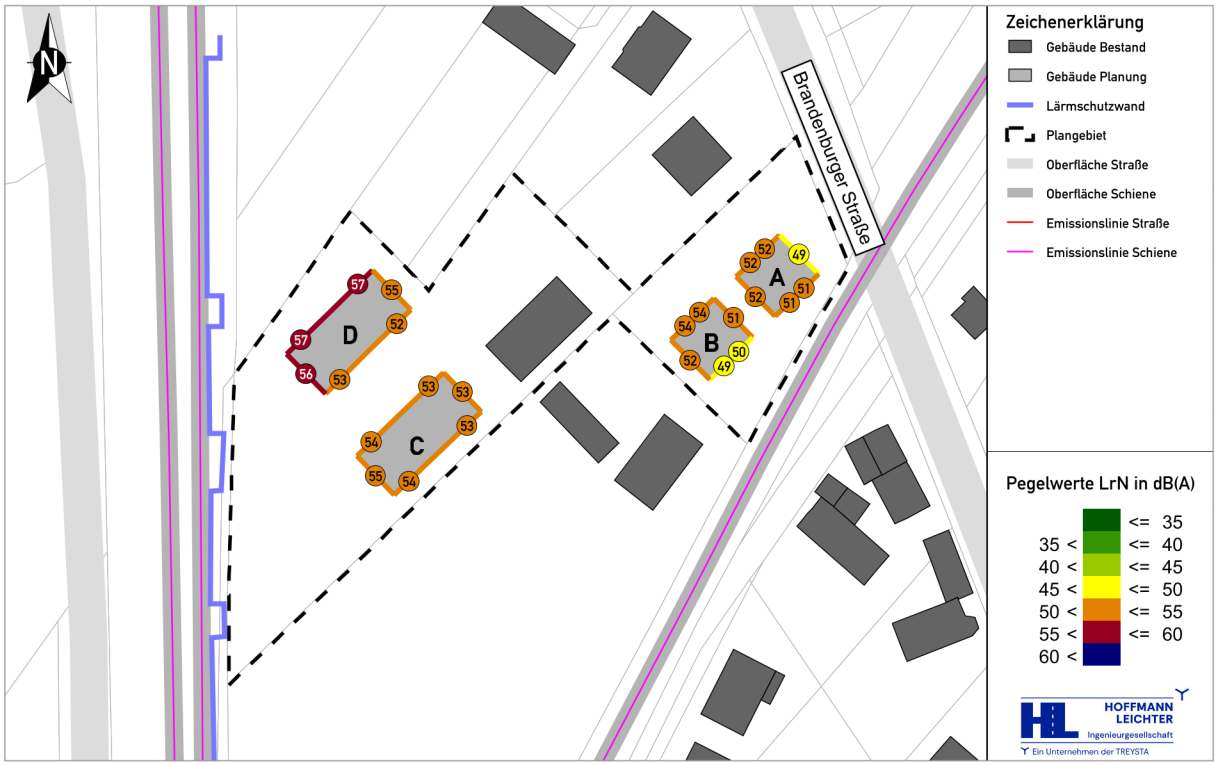


Abbildung 5-4 Gebäudelärmkarte | lautestes Stockwerk | Beurteilung nach DIN 18005 | nachts, 22:00 - 06:00 Uhr

Schallschutzmaßnahmen zum Verkehrslärm

Auch unter Berücksichtigung der durch die Deutsche Bahn AG geplanten Lärmschutzwand ergeben sich insbesondere im Nachtzeitbereich weiterhin erhöhte Beurteilungspegel im B-Plangebiet, sodass eine weiterführende Prüfung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird.

Als weiterführende aktive Schallschutzmaßnahme ist dem Grunde nach eine Erhöhung der geplanten Lärmschutzwand möglich. Dies wurde im Rahmen des Planungsprozesses bereits rechnerisch überprüft. Im Ergebnis zeigt sich, dass zur vollständigen Einhaltung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV eine Wandhöhe von deutlich mehr als 10 m erforderlich wäre. Die Planung der Lärmschutzwand erfolgt direkt durch die Deutsche Bahn AG, sodass eine mögliche Wanderhöhung nicht im Rahmen des B-Plans »Brandenburger Straße« geregelt werden kann.

Da eine weiterführende Erhöhung der geplanten Lärmschutzwand in einem verträglichen Umfang keine signifikante Verbesserung der Lärmsituation im B-Plangebiet bewirkt, sind passive Schallschutzmaßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

In Bereichen mit Überschreitungen des nächtlichen Grenzwerts sind entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [10] Wohnungsgrundrisse festzusetzen, bei denen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Fassade angeordnet sind. Aufgrund der massiven nächtlichen Lärmeinwirkung durch die Bahntrasse ergibt sich für die Gebäudekörper eine allseitige Verlärmung mit Überschreitung des Grenzwerts der 16. BImSchV (siehe Abbildung 5-5), sodass eine lärmoptimierte Ausrichtung der Grundrisse im vorliegenden Fall nicht möglich ist.

Lässt sich die Grundrissgestaltung nicht derart anpassen, dass eine Ausrichtung von Aufenthaltsräumen in Richtung der beeinträchtigenden Außengeräusche vermieden wird, sind in diesem Fall schalldämmende Außenbauteile zu verwenden. Allerdings werden Personen in entsprechenden Aufenthaltsräumen bei geöffneten Fenstern weiterhin vom einwirkenden Verkehrslärm beeinträchtigt. Hierfür bieten sich alternativ besondere Fensterkonstruktionen (z. B. Kippbegrenzungen und schallabsorbierende Laibungen) sowie bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an. Dazu gehören Maßnahmen, die zur Erhöhung der Schalldämmung der Außenbauteile bei gekipptem Fenster zusätzlich baulich-technische Lösungen vorsehen (z. B. künstliche Belüftungen) und gewährleisten, dass während der Nachtzeit bei ausreichender Belüftung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird.

Die zugehörige textliche Festsetzung in Anlehnung an die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg könnte lauten:

> *»Die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*
>
> *Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsuterlagen ist.*
>
> *Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«*

Gemäß Arbeitshilfe Bebauungspsplanung des Landes Brandenburg ergibt sich für die Beurteilung von Außenwohnbereichen ein Immissionswert von 65 dB(A). Abweichend zur Arbeitshilfe Bebauungsplanung sieht die DIN 18005 jedoch eine Beurteilung von Außenwohnbereichen anhand des tageszeitlichen Orientierungswerts der jeweiligen Gebietsnutzung vor. Im Sinne des Lärmschutzes wird im vorliegenden Fall der DIN 18005 gefolgt und auch zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 als Zielwert herangezogen. Analog zur Beurteilung der Innenbereiche ist jedoch auch im Hinblick auf die Außenwohnbereiche davon auszugehen, dass mit Einhaltung des Grenzwerts der 16. BImSchV eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden kann und keine Schallschutzmaßnahmen bzw. textliche Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen erforderlich werden (siehe Abbildung 5-6).

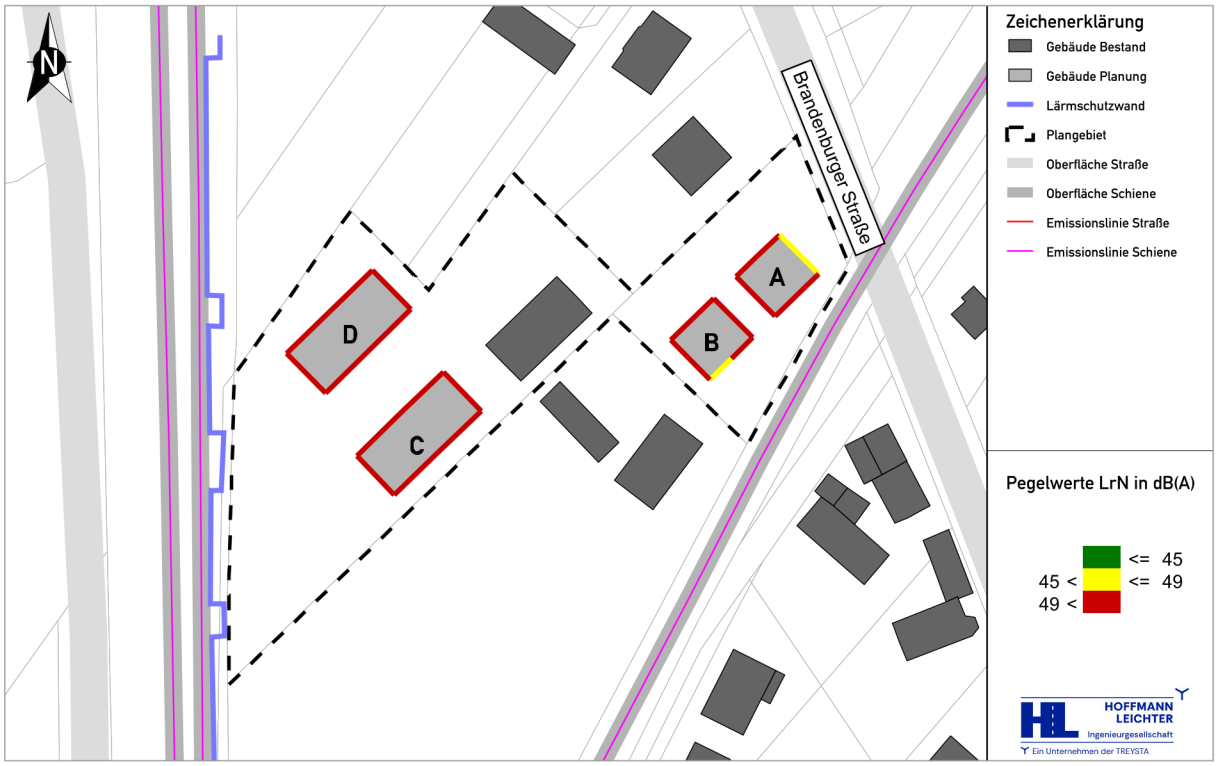


Abbildung 5-5 Gebäudelärmkarte | Darstellung des nächtlichen Grenzwerts der 16. BImSchV

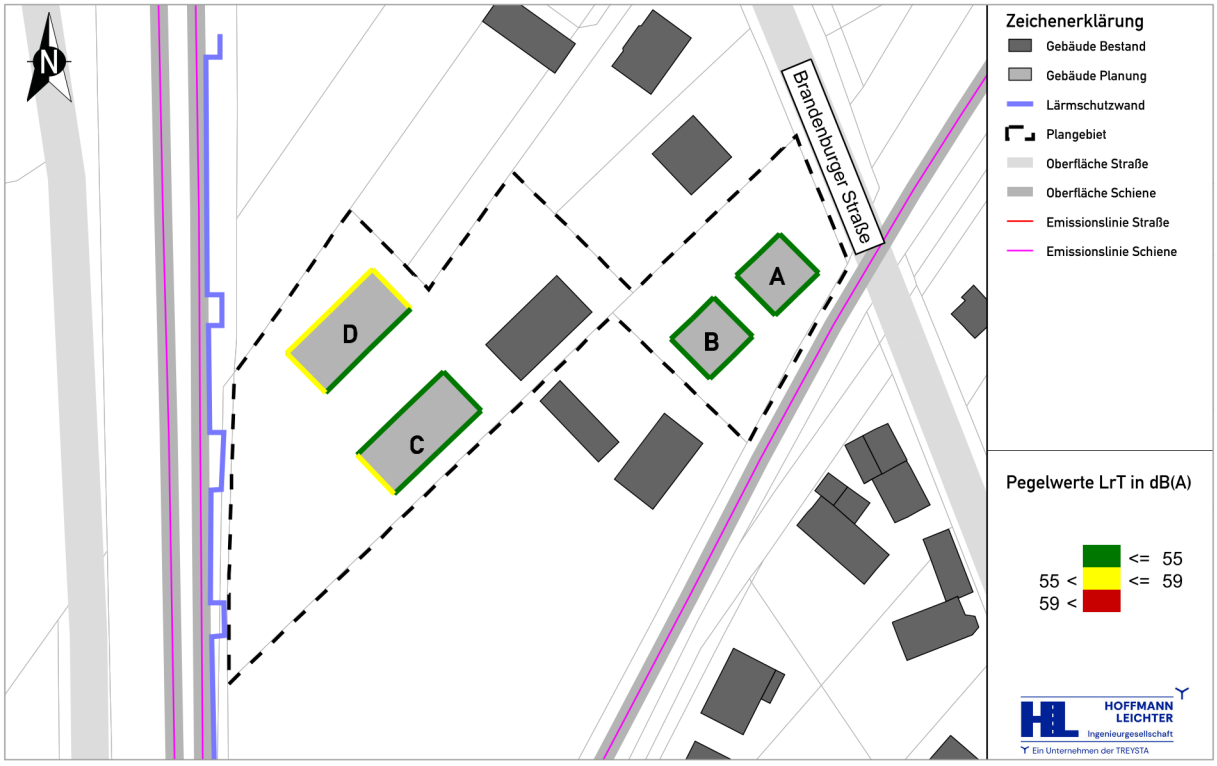


Abbildung 5-6 Gebäudelärmkarte | Darstellung des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV

6 Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Um den gewünschten Innenraumpegel bei geschlossenem Fenster einzuhalten, werden die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2:2018-01 [5] für das Plangebiet bestimmt.

Diesbezüglich erfolgt zunächst die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der Addition der vorherrschenden Lärmarten gebildet. Der berechneten Summe wird anschließend ein Zuschlag von 3 dB(A) hinzuaddiert. Im Hinblick auf den Nachtschlaf, erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 10 dB(A) auf die Verkehrslärmimmissionen. Zur Berücksichtigung der Immissionen durch mögliche gewerbliche Anlagen wird gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 je nach geplanter Nutzung der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm [1] für den Tageszeitraum herangezogen. Demnach wird im vorliegenden Fall der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) angewandt. Der maßgebliche Außenlärmpegel L_A kann der Abbildung 6-1 entnommen werden. Zur Bestimmung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) wird anschließend als $K_{Raumart}$ ein Wert von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. von dem maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_A) subtrahiert. In der Abbildung 6-2 sind die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. dargestellt.

Es ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. an den Fassaden der geplanten Bebauung entlang der westlich verlaufenden Bahntrasse.

Wir empfehlen aufbauend auf der Musterfestsetzung der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg [10] folgende textliche Festsetzung:

»Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Mai 2026 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.«

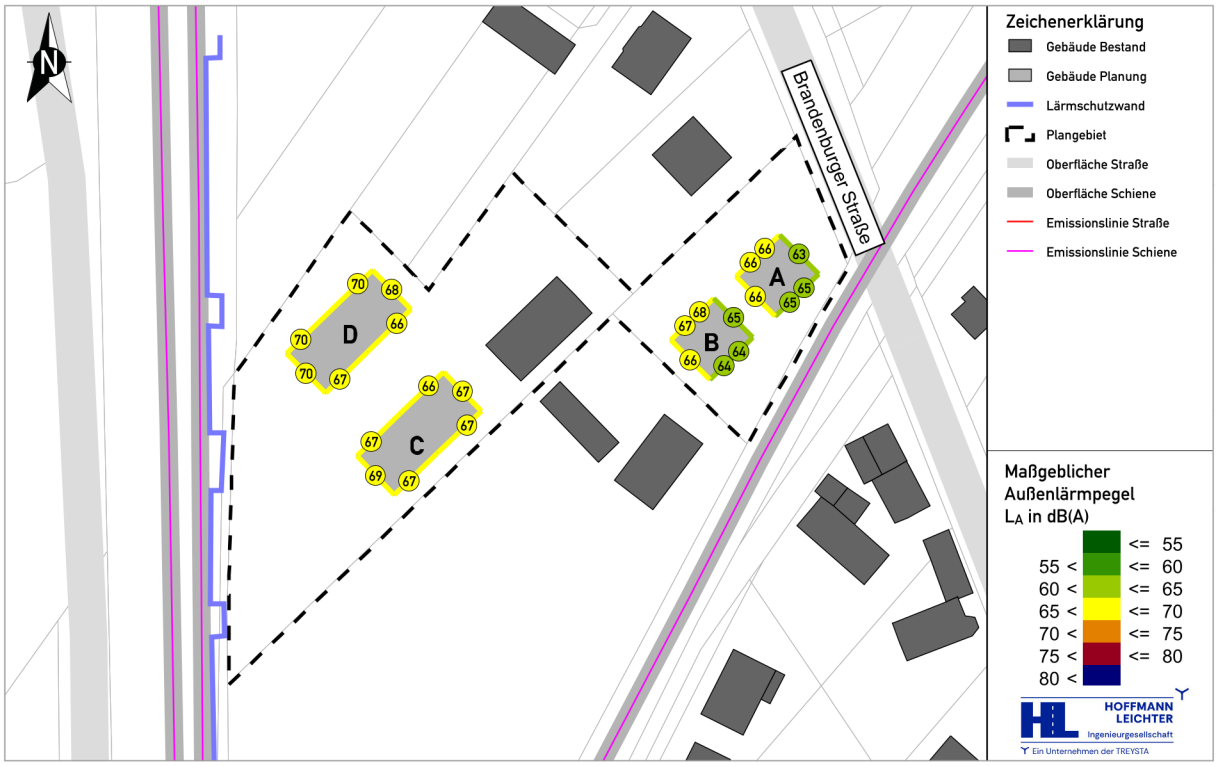


Abbildung 6-1 Gebäudelärmkarte | Maßgeblicher Außenlärmpegel

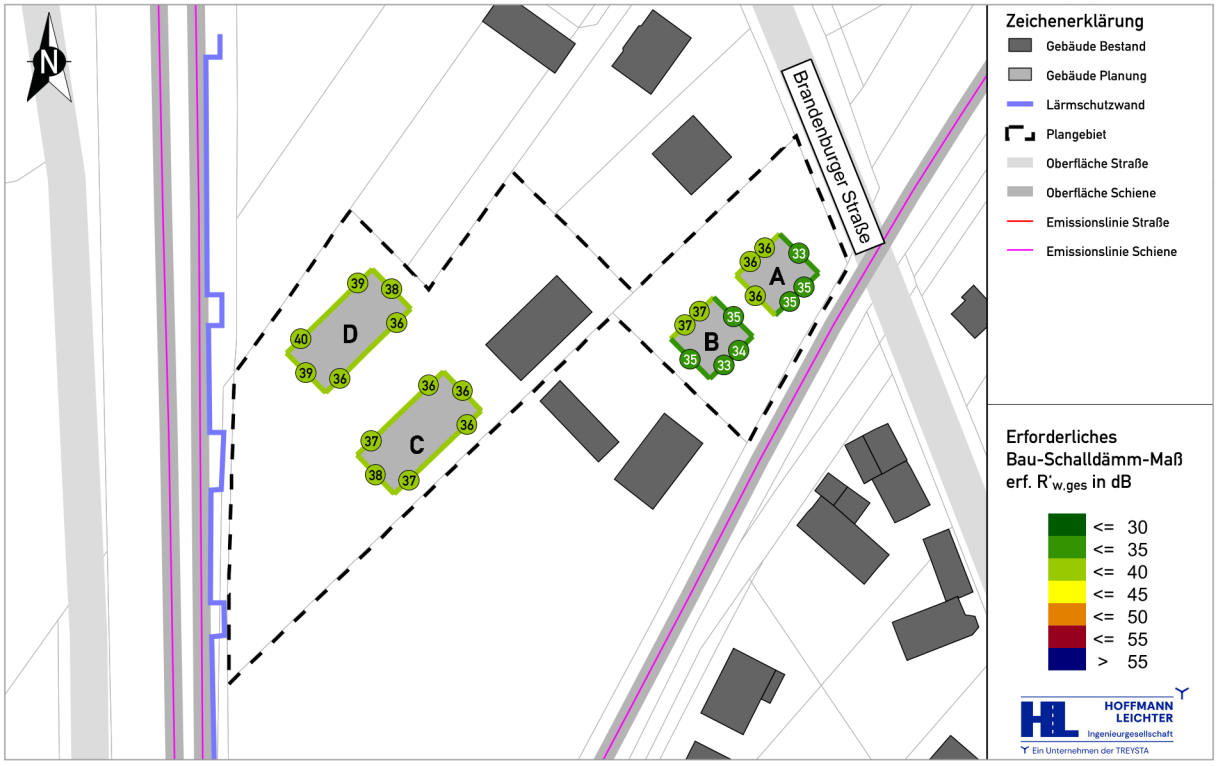


Abbildung 6-2 Gebäudelärmkarte | Erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 | Aufenthaltsräume in Wohnungen u.Ä.

7 Zusammenfassung

Die Projekt 1 Zossen GmbH plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans »Brandenburger Straße« in Zossen, OT Dabendorf. Auf dem ca. 5.200 m² großen Grundstück soll Wohnbebauung entstehen. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Brandenburger Straße und im Westen an die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG (Bahnstrecke Berlin - Dresden). Westlich der Bahntrasse befinden sich Gewerbebetriebe. Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde bereits 2025 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der aktualisierten bzw. ergänzten Untersuchung unter Berücksichtigung der Anmerkungen aus dem Beteiligungsverfahren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Anlagenlärmeinwirkung auf das Plangebiet

- An den Fassaden der geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) tags sowie 37 dB(A).
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden vollständig eingehalten.

Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet

- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) im Tages- und von bis zu 57 dB(A) im Nachtzeitbereich.
- Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird vollständig eingehalten, sodass keine Maßnahmen zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche erforderlich werden.
- Im Nachtzeitbereich wird der Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nicht eingehalten. Eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung ist aufgrund der mehrseitigen Verlärmung im vorliegenden Fall nicht umsetzbar, daher wird zur Schaffung einer angemessenen Aufenthaltsqualität im Nachtzeitbereich eine textliche Festsetzung zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Erforderlicher Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109

- Es ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. an den Fassaden der geplanten Bebauung entlang der Bahntrasse.

LITERATURVERZEICHNIS

[1] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm). Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. August 1998.

[2] Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), aktuelle Fassung.

[3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. November 2020 (BGBI. I S. 2334) geändert worden ist.

[4] DIN 18005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung. Deutsches Institut für Normung. Juli 2023.

[5] DIN 4109-1. Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.

[6] Geräuschimmissionsmessungen in der Nachbarschaft der Anlage zur zeitweiligen Lagerung und zur Behandlung nicht gefährlicher Abfälle (Bauschuttrecyclinganlage mit Zwischenlager) auf dem Betriebsgelände der ERDTRANS GmbH, Kleine Feldstraße 1 in 15806 Zossen OT Nächst Neuendorf. GENEST Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und Energieeinsparung. Stand: Juni 2018

[7] DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Deutsches Institut für Normung. Oktober 1999.

[8] Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03) - Anlage 2 zu §4 der 16. BImSchV. Stand: 2014.

[9] Richtlinie für des Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen. Ausgabe 2019.

[10] Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.). 1. überarbeitete und erweiterte Neuauflage, Dezember 2022.

Anlagen

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« | CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG | Stand: Mai 2026 34

Anlage 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen | Stadt Zossen | Stand: Mai 2023 ..35

Anlage 3 Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten gemäß dem Messbericht zur ERDTRANS GmbH [6] | Beurteilung nach TA Lärm |Maximale Gerätekonstellation im Norden (oben), Realistische Gerätekonstellation im Süden (unten) 36

Anlage 4 Schallquellen im Tageszeitverlauf..... 37

Anlage 5 Immissionsorttabelle | Beurteilung nach TA Lärm..... 38

Anlage 6 Teilpegel | Beurteilung nach TA Lärm..... 39

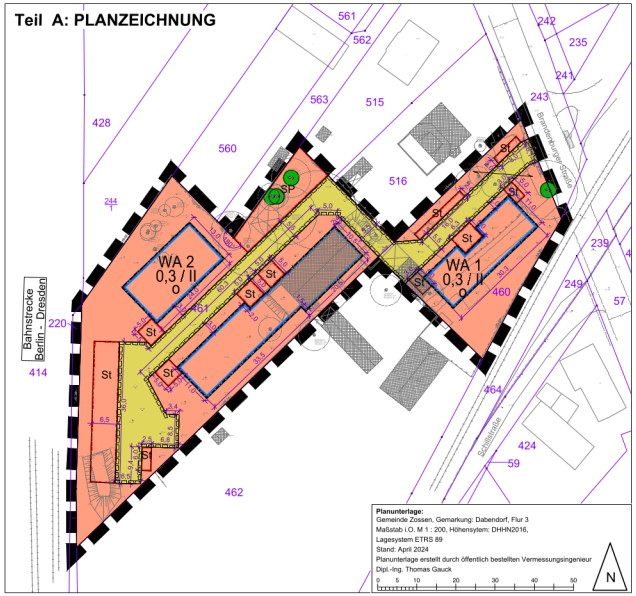
Anlage 7 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach TA Lärm | tags (oben), nachts (unten) 41

Anlage 8 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN18005 | tags (oben), nachts (unten) 42

Anlage 1 Entwurf zum vorhabenbezogenen B-Plan »Brandenburger Straße« | CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG | Stand: Mai 2026

Stadt Zossen - vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brandenburger Straße" im GT Dabendorf

Teil A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

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

0,3 — **Grundflächenzahl** (z. B. 0,3)
(§ 19 BauNVO)

II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (z. B. II)
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 2 BbgBO (§ 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008))

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **Offene Bauweise** (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Private Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- SP - Spielplatz — St - Stellplätze

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zugehörigkeitshaken

A — **Punktbezeichnung** (z. B. Punkt A)

Lärmschutzwand

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

103 — Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Gebäude, Geschossigkeit, Hausnummer

Höhenpunkt

Baum

Bemaßung

Gleise

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m und Dachüberstände bis zu 1 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau
(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Die Dachgeschosse sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad auszubilden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehren sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

5. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

6. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A eine nach ZTV Lsw 06 zertifizierte Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 42,5 m ü. NHN (mindestens 5 m Höhe über Gelände) zu errichten. Die Lärmschutzwand kann mit einem anderen Bauwerk (z. B. Carport oder Garage) mit gleicher Lärmschutzwirkung kombiniert werden.

Eine beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand und das Anbringen von Solaranlagen an der von den Bahnflächen abgewandten Seite der Lärmschutzwand ist zulässig.

6.2 Die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 59 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

6.4 Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$
mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:
- Vermeidung heller weltreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.
Der Artenschutz ist zu beachten. Vor Abriss der Bestandsgebäude sind diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausvorkommnisse zu prüfen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. BAUMSCHUTZVERORDNUNG (H)

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 ist zu berücksichtigen.

3. KAMPFMITTEL (H)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE (H)

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5. STELLPLATZSATZUNG (N)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.

6. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Zossen im Bauamt, Marktplatz 20, 15806 Zossen eingesehen werden.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)

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

VERFAHREN

PLANUNTERLAGE

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den ....
- ÖbVI -

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan in der Fassung vom ....., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am ..... von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordneten vom ..... übereinstimmen.

Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

INKRAFTTRETEN

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt der Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Zossen, den ....
(Bürgermeisterin)

Übersichtskarte (ohne Maßstab)



Stadt Zossen
GT Dabendorf

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
"Brandenburger Straße"

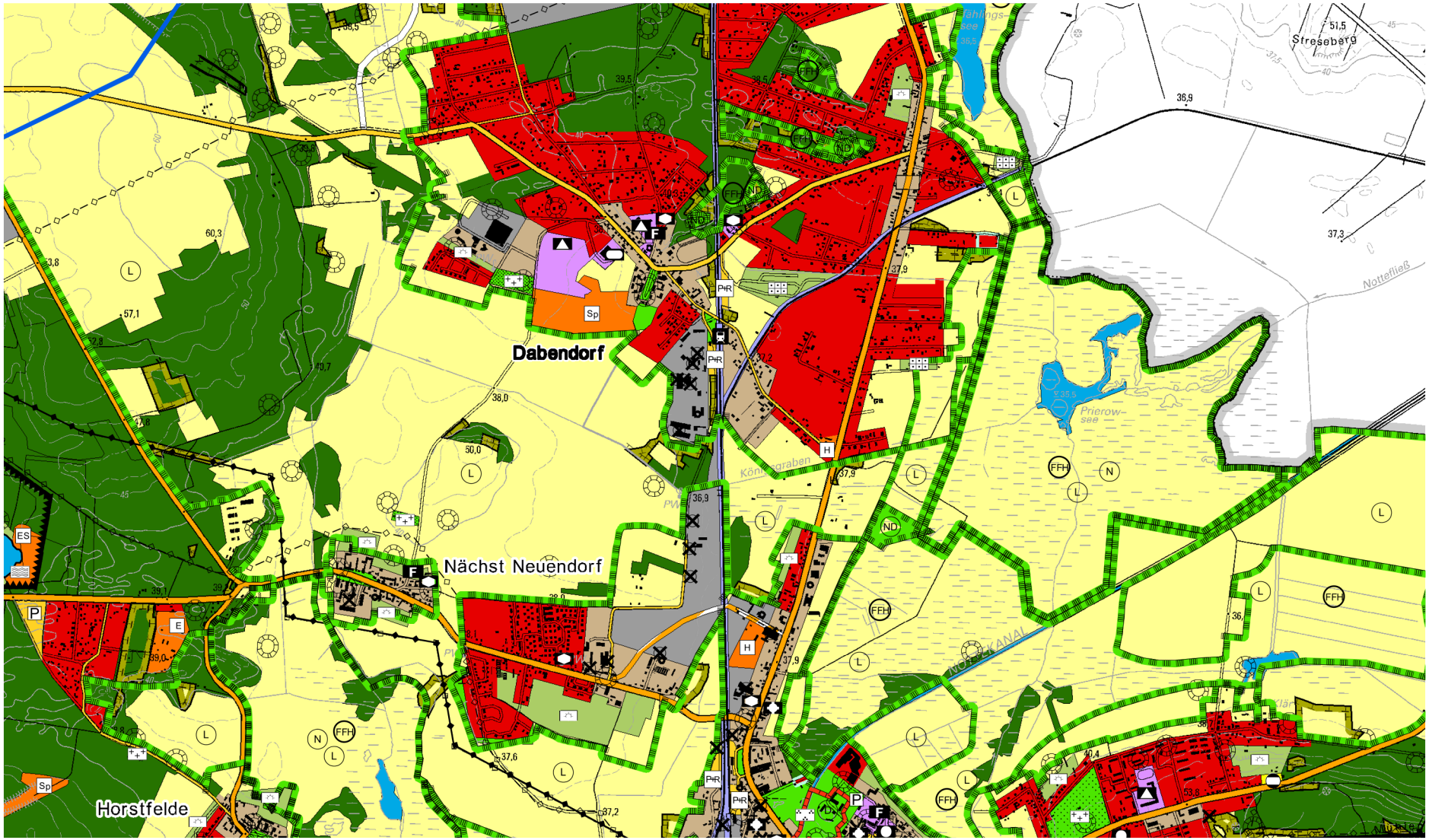
Planungsstand: ENTWURF 11. Mai 2026

Maßstab: 1 : 500

Planverfasser:

CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
STADTPLANUNG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin

Anlage 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen | Stadt Zossen | Stand: Mai 2023



Anlage 3 Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen an den maßgebenden Immissionsorten gemäß dem Messbericht zur ERDTRANS GmbH [6] | Beurteilung nach TA Lärm |Maximale Gerätekonstellation im Norden (oben), Realistische Gerätekonstellation im Süden (unten)

Tabelle 7: Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen und Immissionsrichtwert Tag gemäß TA Lärm /3/ bei maximaler Gerätekonstellation im Norden

Beurteilungszeitraum	**IO 2** **Kleine Feldstraße 4**	**IO 3** **Stubenrauchstraße 33**
L_{Aeq} (fremdgeräusch-korrigiert)	44,6	51,6
Einfluss der Einwirkzeit	-	-
Tonzuschlag	-	-
Impulszuschlag	5,0	2,8
Ruhezeitenzuschlag	-	-
Beurteilungspegel	**49,5**	**54,4**
Immissionsrichtwert	**60**	**60**

Anlagenbedingt werden keine kurzzeitigen Geräuschspitzen erzeugt, die den Immissionsrichtwert von 90 dB(A) überschreiten.

Tabelle 8: Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen und Immissionsrichtwert Tag gemäß TA Lärm /3/ bei realistischer Gerätekonstellation im Süden

Beurteilungszeitraum	**IO 2** **Kleine Feldstraße 4**	**IO 6** **Stubenrauchstraße 60**
L_{Aeq} (Fremdgeräusch-korrigiert)	44,4	54,3
Einfluss der Einwirkzeit	-	-
Tonzuschlag	-	-
Impulszuschlag	4,5	2,4
Ruhezeitenzuschlag	-	-
Beurteilungspegel	**48,9**	**56,7**
Immissionsrichtwert	**60**	**60**

Anlagenbedingt werden keine kurzzeitigen Geräuschspitzen erzeugt, die den Immissionsrichtwert von 90 dB(A) am IO 2 und IO 6 überschreiten.

Anlage 4 Schallquellen im Tageszeitverlauf

Name	0-1 Uhr dB(A)	1-2 Uhr dB(A)	2-3 Uhr dB(A)	3-4 Uhr dB(A)	4-5 Uhr dB(A)	5-6 Uhr dB(A)	6-7 Uhr dB(A)	7-8 Uhr dB(A)	8-9 Uhr dB(A)	9-10 Uhr dB(A)	10-11 Uhr dB(A)	11-12 Uhr dB(A)	12-13 Uhr dB(A)	13-14 Uhr dB(A)	14-15 Uhr dB(A)	15-16 Uhr dB(A)	16-17 Uhr dB(A)	17-18 Uhr dB(A)	18-19 Uhr dB(A)	19-20 Uhr dB(A)	20-21 Uhr dB(A)	21-22 Uhr dB(A)	22-23 Uhr dB(A)	23-24 Uhr dB(A)
ERDTRANS GmbH Nord							115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7	115,7		
ERDTRANS GmbH Süd							116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0		
Gewerbegebiet 1	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	94,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	99,7	94,7	94,7
Gewerbegebiet 2	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	97,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	102,5	97,5	97,5
Gewerbegebiet 3	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	105,8	100,8	100,8

Anlage 5 Immissionsorttabelle | Beurteilung nach TA Lärm

Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,max dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)
Gebäude A	WA	EG	SW	55	40	85	60	39	30
		1.OG		55	40	85	60	45	31
Gebäude B	WA	EG	SO	55	40	85	60	45	23
		1.OG		55	40	85	60	46	24
Gebäude C	WA	EG	SO	55	40	85	60	49	32
		1.OG		55	40	85	60	50	33
Gebäude D	WA	EG	SW	55	40	85	60	47	32
		1.OG		55	40	85	60	49	37
Kleine Feldstraße 4 (IO2 Messbericht)	MI	EG	O	60	45	90	65	52	24
Stubenrauchstraße 33 (IO3 Messbericht)	MI	EG	W	60	45	90	65	56	26
Stubenrauchstraße 60 (IO6 Messbericht)	MI	EG	NW	60	45	90	65	57	22

Anlage 6 Teilpegel | Beurteilung nach TA Lärm

Quelle	Quelltyp	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)
Immissionsort Gebäude A SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT					
Gewerbegebiet 1	Fläche	37,0	30,1		
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	34,3			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	28,5			
Gewerbegebiet 2	Fläche	23,6	16,7		
Gewerbegebiet 3	Fläche	21,6	14,7		
Immissionsort Gebäude A SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) L					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	43,6			
Gewerbegebiet 1	Fläche	37,1	30,2		
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	36,5			
Gewerbegebiet 2	Fläche	29,9	23,0		
Gewerbegebiet 3	Fläche	28,0	21,0		
Immissionsort Gebäude B SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	44,0			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	37,1			
Gewerbegebiet 3	Fläche	28,7	21,8		
Gewerbegebiet 2	Fläche	20,8	13,8		
Gewerbegebiet 1	Fläche	19,3	12,4		
Immissionsort Gebäude B SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) L					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	44,8			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	37,6			
Gewerbegebiet 3	Fläche	28,7	21,7		
Gewerbegebiet 2	Fläche	25,5	18,6		
Gewerbegebiet 1	Fläche	21,6	14,7		
Immissionsort Gebäude C SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	48,0			
Gewerbegebiet 3	Fläche	38,7	31,8		
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	38,6			
Gewerbegebiet 2	Fläche	29,6	22,7		
Gewerbegebiet 1	Fläche	20,3	13,4		
Immissionsort Gebäude C SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) L					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	48,7			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	40,0			
Gewerbegebiet 3	Fläche	39,5	32,6		
Gewerbegebiet 2	Fläche	31,3	24,4		
Gewerbegebiet 1	Fläche	22,4	15,4		
Immissionsort Gebäude D SW EG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) LrT					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	45,7			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	38,0			
Gewerbegebiet 2	Fläche	35,6	28,7		
Gewerbegebiet 3	Fläche	34,1	27,2		
Gewerbegebiet 1	Fläche	29,6	22,7		

Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH Freiheit 6 13597 Berlin 1

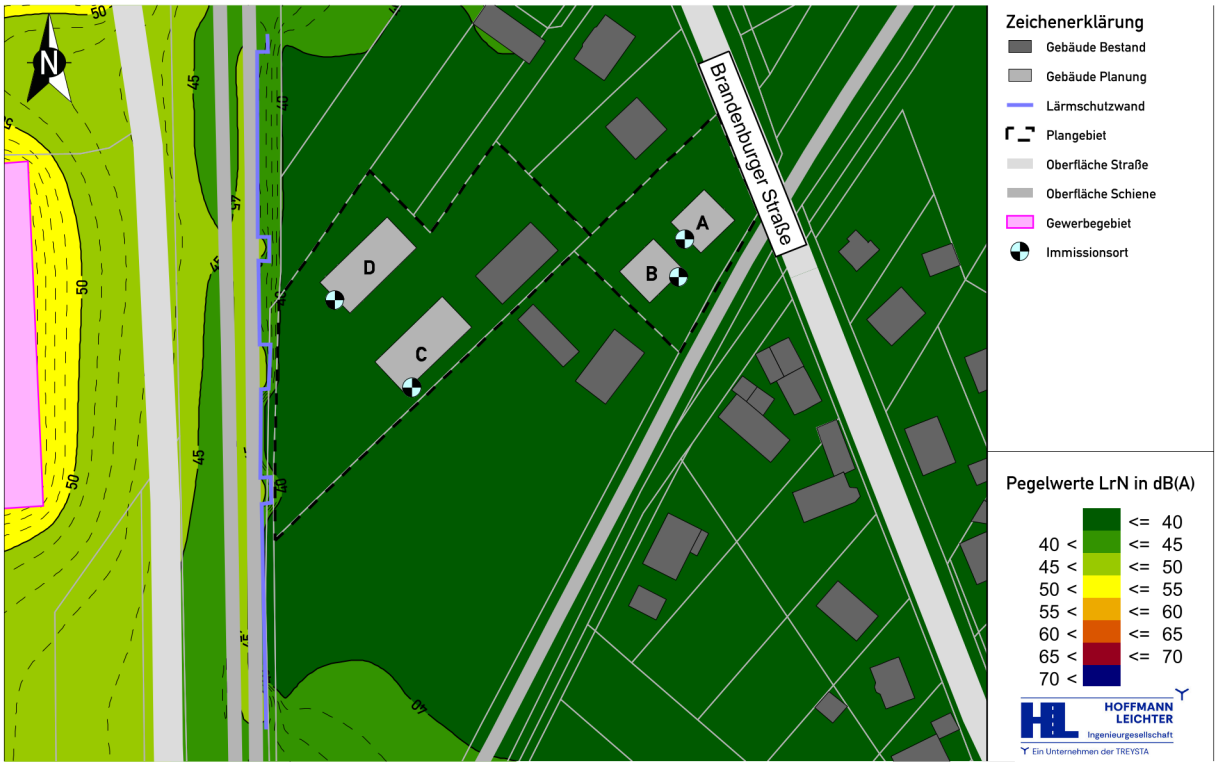
SoundPLAN 9.1

Fortsetzung Anlage 6

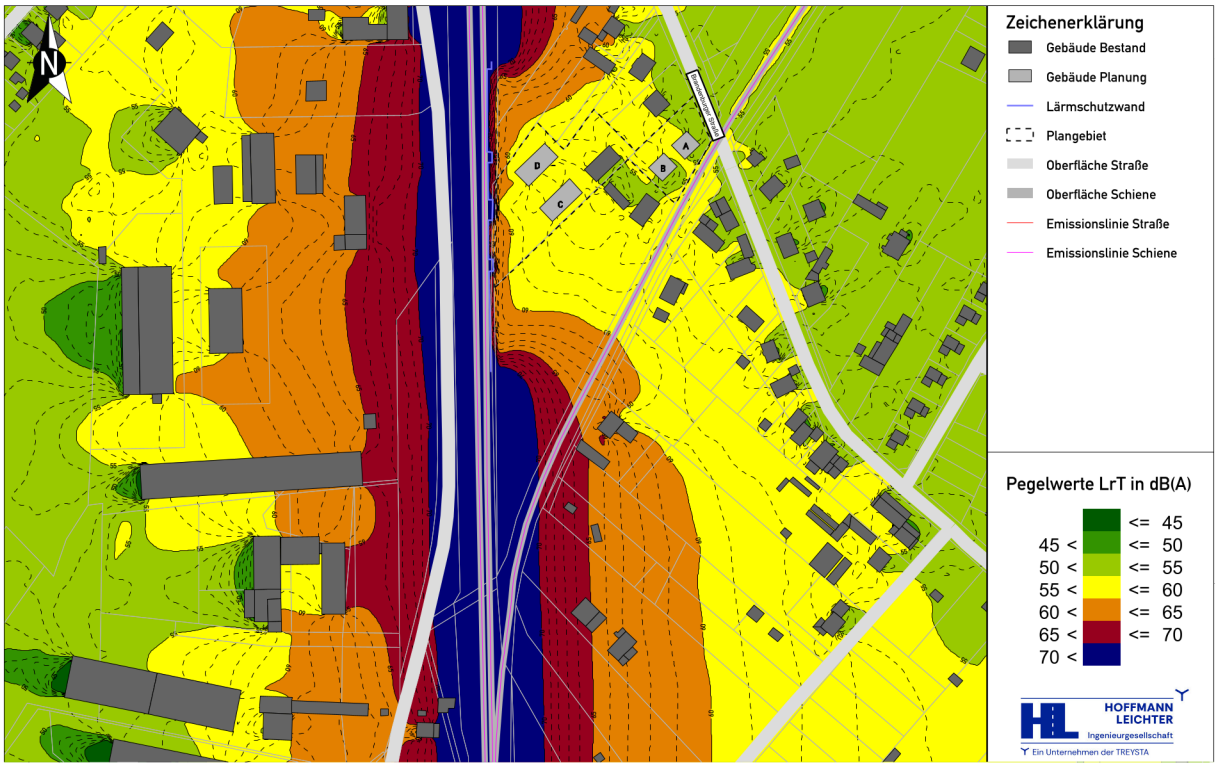
Quelle	Quelltyp	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)
Immissionsort Gebäude D SW 1.OG RW,T 55 dB(A) RW,N 40 dB(A) RW,T,max 85 dB(A) RW,N,max 60 dB(A) L					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	45,7			
Gewerbegebiet 2	Fläche	42,7	35,8		
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	39,6			
Gewerbegebiet 3	Fläche	36,6	29,7		
Gewerbegebiet 1	Fläche	34,5	27,5		
Immissionsort Kleine Feldstraße 4 (IO2 Messbericht) SW EG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) RW,T,max 90 dB(A)					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	49,5			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	48,9			
Gewerbegebiet 3	Fläche	27,9	22,9		
Gewerbegebiet 2	Fläche	19,6	14,6		
Gewerbegebiet 1	Fläche	15,0	10,0		
Immissionsort Stubenrauchstraße 33 (IO3 Messbericht) SW EG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) RW,T,max 90 dB(					
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	54,4			
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	49,5			
Gewerbegebiet 3	Fläche	30,6	25,6		
Gewerbegebiet 2	Fläche	21,6	16,6		
Gewerbegebiet 1	Fläche	17,4	12,4		
Immissionsort Stubenrauchstraße 60 (IO6 Messbericht) SW EG RW,T 60 dB(A) RW,N 45 dB(A) RW,T,max 90 dB(					
ERDTRANS GmbH Süd	Fläche	56,7			
ERDTRANS GmbH Nord	Fläche	47,0			
Gewerbegebiet 3	Fläche	26,0	21,0		
Gewerbegebiet 2	Fläche	18,9	13,9		
Gewerbegebiet 1	Fläche	14,7	9,7		

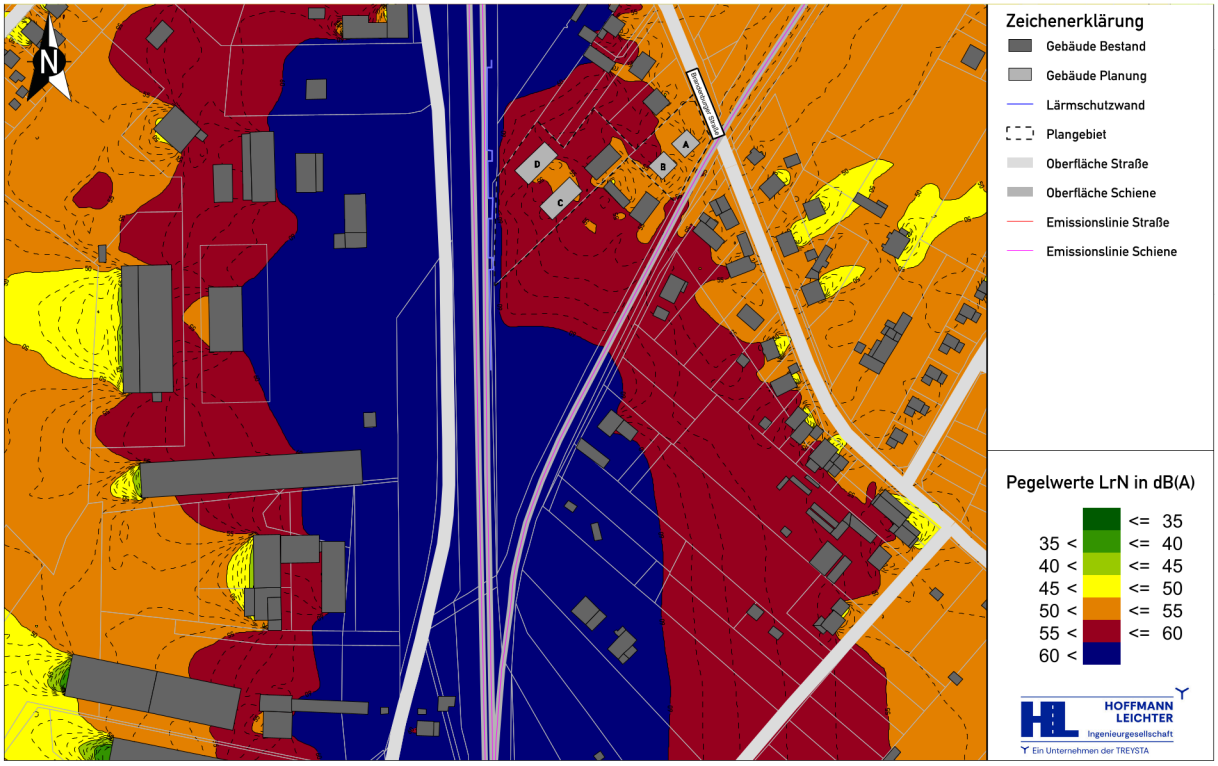
Anlage 7 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach TA Lärm | tags (oben), nachts (unten)





Anlage 8 Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände | Beurteilung nach DIN18005 | tags (oben), nachts (unten)





Stadt Zossen
OT Dabendorf

GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Brandenburger Straße“

Stand: 09. November 2026

Auftraggeber:

Projekt 1 Zossen GmbH
Magistratsweg 10A
13593 Berlin

Tel.: 030 / 24336560

Auftragnehmer:

Schirmer – Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Zillestr. 105
10585 Berlin

Tel. 030/64478302

Seite

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen 4
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 5
1.2.1 Angaben zum Standort 5
1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans 6
1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden 6
1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung 7
1.3.1 Fachgesetze 7
1.3.2 Fachplanungen 9
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 11
2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt 11
2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation 11
2.1.1.2 Biotoptypen 11
2.1.1.3 Biotopverbund 14
2.1.1.4 Tiere 14
2.1.3 Schutzgut Wasser 19
2.1.3.1 Oberflächengewässer 19
2.1.3.2 Grundwasser 19
2.1.4 Klima / Luft 20
2.1.5 Landschaftsbild 21
3 Konfliktanalyse 22
3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22
3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 23
3.1.2 Schutzgut Boden/Fläche 26
3.1.3 Schutzgut Wasser 27
3.1.4 Schutzgut Klima/Luft 27
3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge 28
3.1.6 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern 28
4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 29
4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen 29
4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 29
4.1.2 Schutzgut Boden 31
4.1.3 Schutzgut Wasser 31
4.1.4 Schutzgut Klima/Luft 31
4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge 31
5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB) 32

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)....32
5.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)....32
5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und .. sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)....34
5.4 Maßnahmen zum Artenschutz....34
6 Quellen....36

Anhang

- Karte „Biotoptypen und Konflikte“

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 07.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ im Ortsteil Dabendorf beschlossen. Geplant ist, das ca. 5.200 m² große Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Das Büro Schirmer-Partner wurde daraufhin mit der Bearbeitung eines grünordnerischen Fachgutachtens beauftragt.
Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Der vorliegende Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ziel ist es, die umweltschützenden Belange im Planverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen Minderung der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

BauGB und Naturschutzgesetzgebung

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).
- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a BauGB sowie
- die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i.S.d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Aufgabe ist es, eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen bzgl. der Belange von Naturschutz und der Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen.

Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

Die Biotopkartierung wurde auf der Grundlage der Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ sowie der Biotoptypenliste, Stand: März 2011 durchgeführt.

Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und ortsbezogen konkretisiert. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage eigener Erhebungen auf der Grundlage des aktuellen Vermesserplan sowie den im Internet verfügbaren Geobasisdaten des Landes Brandenburg.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Südwesten des Ortsteils Dabendorf, östlich angrenzend an die Bahnstrecke Berlin-Dresden.

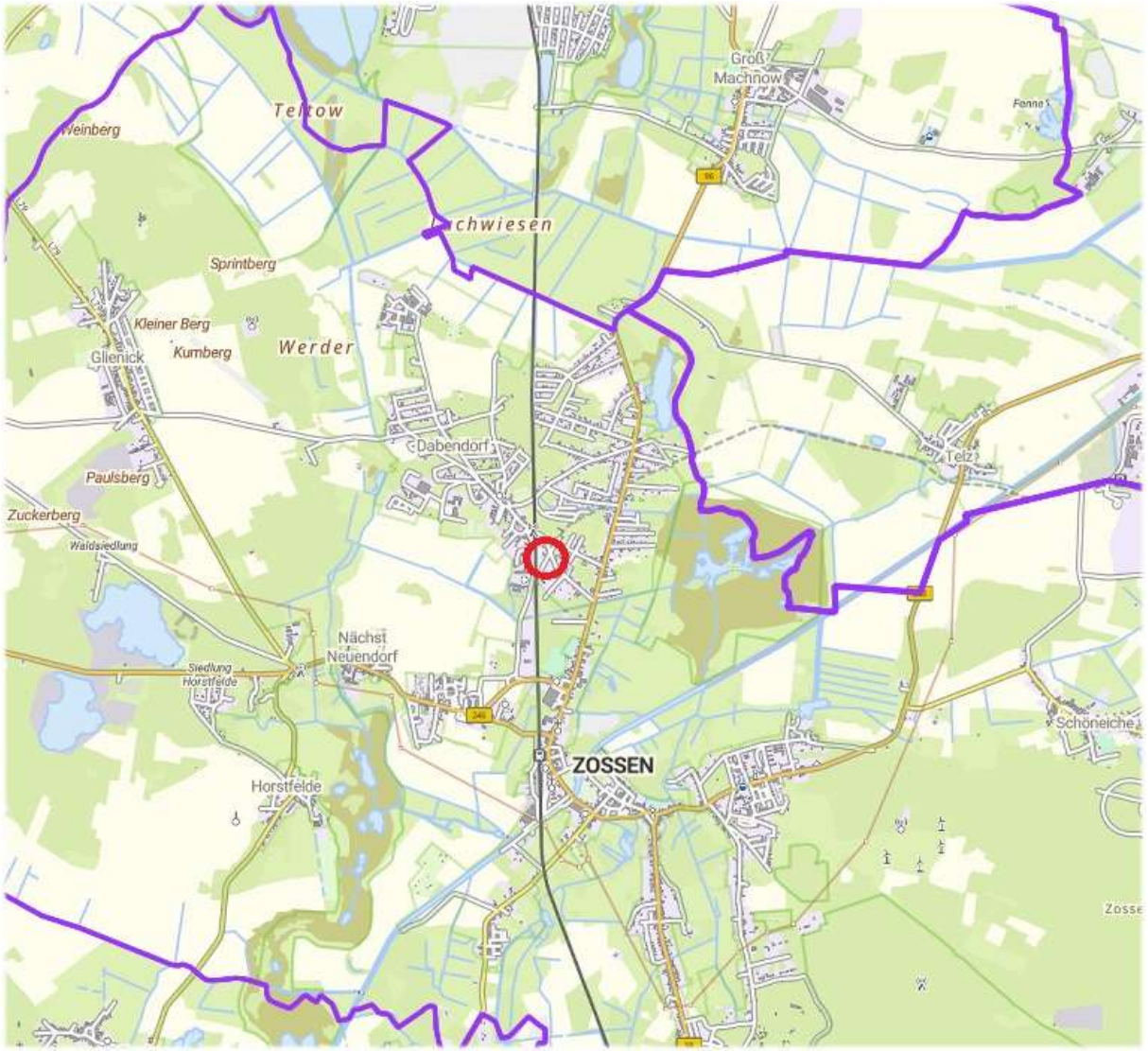


Abb.1: Lage im Stadtgebiet von Zossen (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis- DE/LGB, dl-de/by-2-, eigene Ergänzung)

Die Grenze des Geltungsbereichs verläuft im Westen entlang der Bahnstrecke Berlin-Dresden. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke an der Brandenburger Straße und im Süden an die stillgelegte Nebenbahnstrecke nach Mittenwalde.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Brandenburger Straße" (rote Linie) (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-, eigene Ergänzung)

1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für seinen Geltungsbereich im Teil A: Planzeichnung bisher grundsätzlich fest:

- Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3
- 2 m breite Verkehrsfläche (Bahnanlage) für die Errichtung einer Lärmschutzanlage.

Die Grundstücke werden parzelliert und sollen mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten werden durch Baugrenzen bestimmt, die Höhenentwicklung ist durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen begrenzt.

1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 5.200 qm, die im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Baufläche dargestellt ist.

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren ist der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beachtlich sind insbesondere die Bewertungen der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach §14 BNatSchG sowie die sich aus § 18 BNatSchG ergebende Verpflichtung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden. Darüber hinaus sind im Planverfahren die sich aus § 44 des BNatSchG ergebenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) zu beachten.

Artenschutz nach BNatSchG

In § 44 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,
4. Standorte wildlebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die Berücksichtigung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird aufgrund der vorhandenen Bestandssituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Dünen Dabendorf“, Gebietsnummer DE 746-304 liegt in nordöstlicher Richtung rund 630 m entfernt. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der geplanten Nutzung und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Dabendorf ausgeschlossen werden.

Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, DE 3744-421 (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) befindet sich rund 3.350 m nördlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet grenzt im Süden an das LSG „Notte-Niederung“, Gebiets-Nr. 3746-602. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teile des LSG wurden 2012 aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgegliedert. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen weitreichenden Wirkungen auf das benachbarte LSG verursacht.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG[1] gesetzlich geschützten Biotope.

Berücksichtigung

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Dabendorf und den bestehenden rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Baumschutzverordnung Teltow-Fläming

Nach § 1 der BaumschutzVO des Landkreises[2] werden folgende Bäume als geschützte

1 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)

2 Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als Geschützte Landschaftsbestandteile vom 18.12.2013.

Landschaftsbestandteile festgesetzt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (das entspricht einem Durchmesser von 19 cm).
2. mit einem geringeren Stammumfang, wenn diese als Ersatzpflanzung nach § 8 dieser Verordnung gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden zu messen. Befindet sich der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Gemäß § 2 Abs.1 Buchstabe b findet die Verordnung keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauerwohn- oder Freizeitwohneinheiten) mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rotbuchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen.

Gemäß § 5 ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. § 7 der Satzung regelt die Bemessung der Ersatzpflanzung und der Ausgleichszahlung falls Ersatzpflanzungen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht durchgeführt werden können.

Berücksichtigung

Erforderliche Fällungen von Bäumen innerhalb des Plangebietes, müssen, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Maßgaben der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming ausgeglichen und ersetzt werden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)[3]

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften), sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

1.3.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm [MLUR 2000] für die alle Schutzgüter.

Arten und Lebensgemeinschaften: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbunds von Niedermooren und grundwassernahen Standorten, Sicherung der Nahrungsplätze von Zugvögeln im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung

Boden: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung

[3] Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten

Klima/Luft: Flächen ohne Aussagen zum Schutzgut

Landschaftsbild: Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters / bewaldet.

Erholung: Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit

Entwicklungsschwerpunkte für die Region Zossen sind: Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln.

- Mischung von Grün- und Ackernutzung ist zu sichern.
- Eine kleinteiligere Flächengliederung ist anzustreben.
- Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben.
- Verhinderung weiterer Zersiedlung und Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft.
- Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

Landschaftsplan der Stadt Zossen

Der Landschaftsplan liegt in der 3. Fortschreibung als sachlicher und räumlicher Teilplan zur 3. Änderung des FNP vom 27. April 2023 vor.

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet straßenbegleitend als Siedlungsfläche und im rückwärtigen Bereich als durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt. Der FNP stellt das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche dar.

Die Berücksichtigung erfolgt mit der Festsetzung einer auf 0,3 reduzierten Grundflächenzahl und der Festsetzung zu bepflanzender Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten.
Die Etablierung einer Wohnnutzung widerspricht derzeit den Darstellungen des LP. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird damit entsprochen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)“[4]. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten und die für die Eingriffskompensation vorgesehenen Flächen alle außerhalb des Plangebietes liegen.

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt

2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standorts- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein „Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald“ entwickeln (Landschaftsprogramm Brandenburg, Karte G 6.01).

2.1.1.2 Biotoptypen

Das Plangebiet ist im nördlichem Teil durch eine mit einer Formhecke (*Ligustrum vulgare*) umgebenen, gepflegten Zierrasenfläche charakterisiert, auf der neben dem nördlich angrenzenden Einfamilienhaus einige Blaufichten stehen.

Der südwestliche Teil des mit einem leerstehenden Wohngebäude bebauten rückwärtigen Grundstücksteils, wird von einer Gartenbrache mit vielfältiger Ruderalvegetation bestimmt. Typische Vertreter sind Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Graukresse *(Berteroa incana)*, Spitzwegerich *(Plantago lanceolata),* Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), und Natternkopf (*Echium vulgare*). An der nordwestlichen Grenze des Grundstücks hat sich dichtes Gebüsch aus mehreren Baumarten entwickelt: Pflaume (*Prunus domestica*), Apfel (*Malus domestica*), Walnuss (*Juglans regia*), Eschenblättriger Ahorn, Spitz- und Bergahorn (*A. platanoides, A. pseudoplatanus*), Fichte (*Picea abies*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*). Im westlichen Bereich der Fläche, angrenzend an den Bahnkörper bildet der Aufwuchs von Eschenblättrigem Ahorn (*Acer negundo*) einen lockeren Bestand. Vereinzelt wächst Sachalin-Staudenknöterich (*Reynoutria sachalinensis*).

4 MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Neben der ruderalen Vegetation gibt es vereinzelt offen sandige Stellen, auf denen sich trockenheitsliebende Pflanzen, wie Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*) u.a. angesiedelt haben. Um das Bestandsgebäude herum sind Büsche und Bäume dicht mit Gewöhnlicher Waldrebe (*Clematis vitalba*) bewachsen.

Nördlich des Bestandsgebäudes an der Grenze zum Nachbargrundstück steht eine Gruppe größerer Bäume aus Winterlinde (*Tilia cordata*), Hybridpappel (Populus x canadensis), Kastanie *(Aesculus hippocastanum*), Spitzahorn (Acer platanoides) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus). Im Südosten begrenzt eine stillgelegte Gleisanlage das UG.

Bei einer Begehung im August 2025 wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg) zugeordnet und auf der anliegenden Karte dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung enthält Biotoptypen und Landnutzungen innerhalb des Plangebietes. Kartierung und Zahlencode entsprechen der Biotopkartierung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg 2011):

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
03190	sonstige vegetationsarme Flächen	gering	nicht gefährdet
07102	Ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen, weitgehend ohne Gehölzbewuchs	gering	nicht gefährdet
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	gering	nicht gefährdet
07102	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	mittel	nicht gefährdet
071531	kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	mittel	nicht gefährdet
10113	Gartenbrache	mittel	nicht gefährdet
10273	Hecke, Formschnitt	gering	nicht gefährdet
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten	gering	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	fehlend	nicht gefährdet
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	gering	nicht gefährdet
12653	teilversiegelter Weg	gering	nicht gefährdet
126612	Gleisanlage außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend Schotterunterbau	gering	nicht gefährdet

Einzelbäume

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden folgende Einzelbäume im Geltungsbereich der Planung kartiert:

Tabelle 2: Einzelbäume innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich

Nr.	Art	Stamm-anzahl	Stamm-umfang cm	Kronen-durch-messer	Vitali-tät	Anmerkungen
1	Spitz-Ahorn	1	240	15	2	Straßenbaum, Rückschnitt, Höhle
2	Fichte	1	107	7	0	
3	Fichte	1	102	5	1	Unten verkahlt
4	Fichte	1	100	5	1	„
5	Fichte	1	110	7	0	
6	Weide	1	78	3	0	nicht geschützt
7	Spitz-Ahorn	1	142	7	0	
8	Fichte	1	102	3	1	
9	Fichte	1	119	4	1	
10	Kastanie	1	330	20	1	Miniermottenbefall
11	Esche	1	196	10	0	
12	Kastanie	1	136	7	1	Miniermottenbefall
13	Berg-Ahorn	1	112	6	1	Engstand zu Nr. 12
14	Kastanie	2	122/42	7	1	Miniermottenbefall
15	Pappel	1	232	15	1	nicht geschützt
16	Pappel	1	137	9	1	nicht geschützt
17	Pappel	1	256	15	1	nicht geschützt
18	Pappel	1	250	10	1	nicht geschützt; außerhalb Geltungsbereich
19	Spitz-Ahorn	1	94	5	1	
20	Spitz-Ahorn	1	62	3	1	
21	Holunder	1	60	3	1	
22	Spitz-Ahorn	1	61	4	1	
23	Spitz-Ahorn	1	64	4	1	
24	Spitz-Ahorn	1	31	1	1	Nicht geschützt
25	Holunder	1	56	3	1	Nicht geschützt
26	Spitzahorn	1	90	6	0	

Insgesamt sieben Bäume sind nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming nicht geschützt. Zwei Bäume sind untermassig und fünf Bäume (vier Pappeln, eine Weide) sind als Ausnahme gemäß § 2 Abs.1 Buchstabe d nicht geschützt.

Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe
- Gefährdung/Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit/Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit

Für jedes Kriterium ist eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Außer der Gartenbrache mit ihren Laubgebüschen und der Baumgruppe mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind im Geltungsbereich zumeist geringwertige Biotoptypen betroffen, die nach BNatSchG und BbgNatSchAG nicht geschützt sind.

2.1.1.3 Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen vorhanden, die eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund haben.

2.1.1.4 Tiere

Für das Plangebiet liegt eine aktuelle faunistische Kartierung vor. Diese erfolgte von März bis Juli 2026 und umfasst eine Brutvogelkartierung, die Kartierung von Baumhöhlen, Stammrissen und von Höhlungen am Gebäude als potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen sowie die Erfassung von Reptilien.

Für alle anderen Artengruppen erfolgte vorab eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellen neben der geographischen Verbreitung die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständliche Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.
Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens nicht vorkommen und/oder deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst.

<u>Amphibien</u>

Laichgewässer sind im UG und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Landlebensraum kann daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

<u>Käfer des Anhanges IV der FFH-RL</u>

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens) evtl. Vorkommen von Landlebensräumen
- alle Libellen (vorhandene Gewässer bleiben im Bestand erhalten)
- alle gewässerbewohnenden Käfer (keine Gewässer vorhanden)
- alle holzbewohnenden Käfer (keine Altbäume mit Mulmkörpern vorhanden)
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- alle Weichtiere (mangels geeignetem Fließgewässer innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppe im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien, deren Lebensräume bei Verlust zu ersetzen sind.

Brutvögel

Die Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet erfolgte flächendeckend mit fünf Tagbegehungen und zwei Nachtbegehungen zwischen März und Juli 2026. Bei den Begehungen wurden alle anwesenden Arten registriert, wobei auf revieranzeigende Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, nistmaterial-, futtertragende oder warnende Altvögel, Bettelrufe von Jungvögeln u.a. geachtet wurde, um die Brutvogelarten zu bestimmen (SÜDBECK et al. 2025).

Tabelle 3: Brutarten, Anzahl der Brutpaare (BP), sowie Schutzstatus der Arten.

Artname		Rote Liste		EU-VSRL	BNatSchG	BP gesamt	Art-kürzel
deutsch	wissenschaftlich	BB	D				
Amsel	Turdus merula				b	3	A
Blaumeise	Cyanistes caeruleus				b	2	Bm
Bluthänfling	Linaria cannabina	3	3		b	2	B
Buntspecht	Dendrocopos major				b	1	Bs
Dorngrasmücke	Sylvia communis	V			b	1	Ei
Fasan	Fasanius colchicus				b	1	E
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus				b	1	Gr
Girlitz	Serinus serinus	V			b	1	Gi
Grünfink	Chloris chloris				b	1	Gf
Hausrotschwanz	Phoenicurus ochrurus				b	2	Hr
Haussperling	Passer domesticus				b	3	H
Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla				b	1	Mg
Nachtigall	Luscinia megarhynchos				b	1	N
Nebelkrähe	Corvus cornix				b	1	Nk
Ringeltaube	Columba palumbus				b	3	Rt
Rotkehlchen	Erythacus rubecula				b	1	R
Zilpzalp	Phylloscopos collybita				b	2	Zi
Summe:						27	

Von den ermittelten Brutvögeln sind drei Arten Bodenbrüter mit vier BP (Fasan, Rotkehlchen, Zilpzalp), fünf Arten Buschbrüter mit acht BP (Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke , Mönchsgrasmücke und Nachtigall), vier Arten Kronen- bzw. Baumbrüter mit sechs BP (Girlitz, Grünfink, Nebelkrähe und Ringeltaube), drei Arten Höhlenbrüter mit vier BP (Blaumeise, Buntspecht und Gartenrotschwanz) und zwei Arten Gebäudebrüter mit insgesamt fünf BP (Hausrotschwanz und Haussperling).



Abb. 3 Brutvogelkartierung

Baumhöhlen, Stammrisse und potentielle Quartiere für Fledermäuse

Die Abschätzung des Quartier-Potentials von Fledermäusen in den Altbäumen des UG erfolgte in Orientierung an die Mindestanforderungen des Landesamtes für Umwelt Brandenburg für den Zeitraum von Mai bis Juli:

- Kartierung und Kontrolle der Gehölzbestände auf potentielle Quartiere (Höhlen, Baumrisse, d.h. Risse und Spalten in Stamm und Ästen, sowie ausgefaulte Asthöhlen).
- Die ermittelten Bäume mit geeigneten Strukturen für potentielle Fledermausquartiere und Brutmöglichkeiten für Höhlenbrüter wurden tabellarisch erfasst und in einer Karte vermerkt.

Während der Begehungen wurde in einer alten Winterlinde auf einem angrenzenden Grundstück die Brut eines Buntspechts in einer selbst errichteten Höhle ermittelt. Sie befindet sich in ca. 12 m Höhe und ist nicht einsehbar. Weitere Höhlen wurden im UG und auf angrenzenden Flächen nicht nachgewiesen.

Alle Bäume im UG weisen einen Totholzanteil in Form von toten Ästen und Zweigen auf. Für Fledermäuse geeignete Spalten und Ritzen wurden jedoch nicht nachgewiesen. Ebenso konnten an den optisch vitalen Bereichen der Bäume keine Requisiten wie Spalten, abgesetzte Rinde oder Ritzen erkannt werden, die für Fledermäuse und/oder Höhlenbrüter geeignet sind.

Reptilien

Zwischen dem Schotter der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden stillgelegten Bahnanlage wurden am 12.05.2026 sowie am 08.06.2026 zwei adulte weibliche Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) beobachtet.

Im Plangebiet selbst konnten bei den Begehungen keine Zauneidechsen beobachtet werden. Die Gartenbrache weist jedoch für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen auf, daher kann hier eine potentielle Besiedelung nicht sicher ausgeschlossen werden.

Weitere Arten

Am 21.07.2026 wurden bei der Begehung auf sandigen Bereichen der im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Gartenbrache mehrere Individuen der Rotflügeligen Schnarrschrecke (*Psophus stridulus*) sowie ein Individuum der Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) ermittelt. Die Rotflügelige Schnarrschrecke ist in Brandenburg vom Aussterben bedroht.

Bewertung

Im UG sowie und in der unmittelbaren Umgebung wurde mit 17 Arten eine überdurchschnittliche Anzahl an Brutvogelarten ermittelt, wobei die meisten Arten in den Büschen/Gehölzen und in der Umgebung der Gebäude angetroffen wurden. Die ruderale Offenfläche wurde zwar zur Nahrungssuche aufgesucht, geeignete Brutplätze sind jedoch in der Umgebung in Form von dichter Kraut- und Strauchschicht sowie in den Bäumen vorhanden.

Die meisten ermittelten Arten sind Buschbrüter sowie Kronen- bzw. Baumbrüter. Diese Gilden sind auch mit den meisten Revierpaaren vertreten. Weiterhin bietet die dicht ausgeprägte Krautschicht der Umgebung geeignete Brutmöglichkeiten für Bodenbrüter. Die ermittelten Gebäudebrüter siedeln in angrenzenden Gebäuden, nicht aber im Gebäude auf der zu bebauenden Fläche (vgl. Karte 1).

Eine Brutvogelart gilt in Brandenburg und in Deutschland als gefährdet (Bluthänfling). Von den ermittelten Arten stehen zwei Art auf der Vorwarnliste zur Roten Liste Brandenburgs (Tabelle 3). Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Innerhalb des Plangebietes wurden keine weiteren Vorkommen geschützter Arten festgestellt.

Tabelle 4: Bewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere

Funktionen (lt. HVE)	**Bewertung**
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- mittel in gebüschbestandener Gartenbrache im südwestlichen Teil des Plangebietes - räumliche Vernetzung mit gleichen und ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	- Vorkommen der Zauneidechse auf der im Südosten angrenzenden stillgelegten Gleisanlage - keine Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten für Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten - Vorkommen einer vom Aussterben bedrohter Insektenart auf südwestlich angrenzender Gartenfläche

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2 Schutzgut und Boden

Naturraum

Naturräumlich befindet sich das UG innerhalb der „Mittelbrandenburgische Platten- und Niederungen“ in der Haupteinheit „Teltower Platte“ (SCHOLZ 1962).

Geologie und Boden

Bei den örtlichen Bodenformen handelt es sich im nordöstlichen Teil der Fläche um Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, "Talsand"):
Sand, fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig, geringe Kiesbeimengungen und im südwestlichen Teil um Ausfällungsbildungen (Kalkausfällungen): Moor- und Wiesenmergel - über Ablagerungen in Seen und Altwasserläufen (See- und Altwassersande). Der Boden besteht aus: Fein- und Mittelsand, meist schluffig, +/- humos; dünn Lagen von Mudde, verschwemmtem Torf oder Humus.[5]

Bewertung

Der Boden ist aufgrund der vorangegangenen Gartennutzung und der Bebauung im gesamten Plangebiet und auf den angrenzenden Bahn- und Verkehrsflächen anthropogen überprägt.

Durch die intensive Nutzung der Niedermoorböden sind diese einem kontinuierlichen Degradationsprozess ausgesetzt, so dass sie ihre ursprünglichen Bodenfunktionen (Wasserspeicher, CO2-Puffer) im Laufe der Zeit verloren haben. Deshalb ist das ökologische Potential dieser Böden und damit ihre Wertigkeit nachhaltig beeinträchtigt. Es bestehen zudem Vorbelastungen durch Versiegelungen und Überbauung. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen (Moorböden), die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind.

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	**Bewertung**
Puffer- und Filterfunktion	Geringes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch durchlässige Böden; auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	geringe Infiltration von Niederschlagswasser aufgrund anstehender Böden. Die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasser-neubildungsrate gleichzusetzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist; auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben; auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung auf Brachflächen, Betroffenheit geschützter Arten
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	nicht relevant

[5] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34

2.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

2.1.3.1 Oberflächengewässer

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

2.1.3.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt laut den landesweiten Geodaten des Landesamts für Umwelt Brandenburg in diesem Bereich der Talsand- und Siedlungsfläche meist etwa 2 bis über 4 Meter unter der Geländeoberkante. Das Grundwasser im Plangebiet besitzt aufgrund der anstehenden sandigen Böden und dem geringen Flurabstand eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist sehr gering, denn es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Tage bis maximal ein Jahr (Landschaftsplan Zossen, Karte 4: Wasser).

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des geringen Flurabstands als hoch einzuschätzen.

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	**Bewertung**
Grundwasserschutzfunktion	gering wegen sehr geringem Flurabstand
Grundwasserneubildungs-funktion	im Gebiet insgesamt hoch wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 500-580 mm/a), geringem Grundwasserflurabstand und Vegetationsbedeckung
Oberflächenwasserschutz-funktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser; insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben.
Trinkwasserschutzfunktion	fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

2.1.4 Klima / Luft

Klima

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C [BMUNR/UBA 1991]. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.
Das regionale Klima der Nuthe-Notte-Niederung wird durch folgende Werte beschrieben [SCHULTZE 1955]:

Jahresmitteltemperatur	8,0 bis 8,5 °C.	
Temperaturmittel der Extremmonate	-1,0 bis -0,5 °C im Januar 18,0 bis 18,5 °C im Juli.	
jährlicher Niederschlag	500 - 580 mm	
Niederschlagsmengen der Monate	April+Mai+Juni:	135 – 150 mm
	Juni+Juli+August:	175 -200 mm

Für das Lokalklima von Bedeutung ist die Zufuhr von Frischluft aus der Landschaft in die angrenzenden Siedlungsbereiche. Siedlungsflächen heizen sich gegenüber dem Freiland aufgrund des Vorkommens befestigter Flächen am Tage schneller und stärker auf. Die erwärmte Luft steigt auf und saugt Bodenluft an. Die Luft strömt in die Siedlungsflächen. Da sie bei ihrem Weg durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen gereinigt wird, handelt es sich überwiegend um Frischluft. Die oben beschriebenen Effekte zeigen allerdings nur bei windarmen Wetterlagen Wirkung. Offenflächen, wie die Gartenbrache im Plangebiet, sind aus klimatischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete.

Der Wärmebelastungsindex (WBI)[6] ist ein raumbezogener Indikator, der die sommerliche Hitzebelastung in Siedlungsgebieten auf einer hochauflösenden Rasterkarte (10 × 10 Meter) darstellt. Die Werte werden in der Regel auf eine Skala zwischen 1 und 2 normiert, wobei höhere Werte eine stärkere Wärmebelastung anzeigen. Für den bebauten Bereich des Plangebietes wird ein Wert von 1,6 angegeben. Dieser signalisiert eine erhöhte thermische Belastung im Bereich des oberen Mittelfelds der Skala. Die unbebaute Gartenbrache weist mit einem WBI von 1,2 nur geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen auf.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Rand eines Siedlungsbereichs mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer klimatischer Vorbelastung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Bewertung

Aufgrund der Lage am durchgrünten Siedlungsrand von Dabendorf bestehen keine klimatischen Vorbelastungen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem klimatisch ausgleichend wirkende Vegetationsbestände und Einzelbäume vorhanden.

Tabelle 7: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen (Kaltluftentstehungsfläche); klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzbestände vorhanden
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	Gehölzstrukturen (Baumgruppen/Einzelbäume) mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion

[6] https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/7658

2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsraumes, der durch den Siedlungsbereich an der Brandenburgischen Straße südlich der Ortslage von Dabendorf geprägt ist. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Bahnstrecke Berlin-Zossen begrenzt. Die südliche Grenze bildet im Osten die stillgelegte Strecke nach Mittenwalde und im Südwesten das nördlich der stillgelegten Bahnstrecke angrenzende Grabeland der ehemaligen Fasanerie. Im Norden grenzen mit Einfamilienhäusern bebaute Siedlungsflächen von Dabendorf an. Mit seinen Baumgruppen und Gebüschen weist das Plangebiet mehrere positiv wirkende Elemente des Landschaftsbildes und eine sichtbare Eingrünung auf.

Erholungsnutzung findet im eingezäunten und nicht öffentlich zugänglichen Plangebiet derzeit nicht statt. Im Landschaftsplan der Stadt Zossen wird es als durchgrünter Siedlungsbereich dargestellt (Karte: Landschaftsbild/Erholungsnutzung).

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, sowie historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, im Vordergrund liegende Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch eine gehölzreiche Gartenbrache mit dichter Eingrünung aus Gebüschen und Baumgruppen geprägt und weist eine insgesamt mittlere Landschaftsbildqualität auf. Die vorhandene Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet aktuell keine Bedeutung.

Tabelle 8: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	**Bewertung**
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Großbäume als positive Elemente des Landschaftsbildes. Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung nur gering eingeschränkt. Vorhandene Eingrünung des Siedlungsbereichs von Dabendorf durch Eingrünung entlang der Bahnstrecken
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

3 Konfliktanalyse

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Hier geht es um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplans bereitet mit der Inanspruchnahme von Grünflächen und der Ausweisung neuer Bauflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten/vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden. Bei der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB am Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die vorliegende Konfliktanalyse ist eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

Grundsätzliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.139 qm. Davon sollen ca. 5.014 qm als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die durch Nebenanlagen, Zufahrten und Erschließungsflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden darf, ergibt sich eine potentiell überbaubare Fläche von rund 3.008 qm.

Die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung werden im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Änderung der Flächennutzung im Plangebiet

Bestand			**Planung** BP „Brandenburger Straße“, OT Dabendorf			**Bilanz qm**
Geltungsbereich = 5.139 qm						
Wohnbaufläche			**Allgemeines Wohngebiet**			
	unversiegelt qm	versiegelt qm	Fläche =5.014 qm davon	unversiegelt qm	versiegelt qm	
Wohnhaus Schuppen Terrassen Zufahrt und Wege	-	193 178 69 282	Baufläche GRZ 0,3 + 0,3 GRZII	-	1.504 1.504	
Garten und Gartenbrache	4.417	-	nicht überbaubare Fläche im WA	2.006	-	-2.411
Verkehrsflächen			**Verkehrsflächen**			
	-	-	Bahn (Lärmschutzwand)	125	-	+125
Summe versiegelte Flächen		**722**			**3.008**	**+ 2.286**
Summe unversiegelte Flächen	**4.417**			**2.131**		**- 2.286**

Die voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer Fläche von ca. 0,51 ha und einer zulässigen maximalen Überbauung von 0,30 ha,
- die Inanspruchnahme (der Verlust) von 0,23 ha bisher unversiegelter Grünflächen,
- die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage an der Bahnstrecke auf ca. 0,01 ha.

3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Wesentliche Auswirkung der Planung ist der Verlust von ca. 0,23 ha bislang nicht überbauten Lebensraums für Pflanzen (und Tiere) aufgrund der Planung der Allgemeinen Wohngebiete und ihrer Zufahrten.

Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel 3.1) kann auf einer Fläche von ca. 0,30 ha der Vegetationsbestand als Lebensraum für Pflanzen vollständig verloren gehen. Betroffen hiervon können neben den überplanten ruderalen Grasfluren der Gartenbrache vor allem der Baumbestand auf dem Grundstück sein. Mit Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Biotopverlusten (Konfliktanalyse/siehe Karte Biotoptypen/Konflikte, Anlage 1) zu rechnen. :

Tabelle 10: Biotopverluste im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Eingriffsfläche im Geltungs-bereich m²	Kompensation
03190	sonstige vegetationsarme Flächen	360	-
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen	643	-
07102	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	1.144	-
071531	kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Arten	-	Ersatzpflanzung nach Regelung BaumSchVO
10113	Gartenbrache	2.130	-
10273	Hecke, Formschnitt	44	-

Eine Kompensation der ermittelten Verluste ist nicht vorgesehen. Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Einzelbäume

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen befinden sich 12 nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützte Einzelbäume, die entsprechend der Satzung zu ersetzten sind.

Tabelle 11: Ersatzpflanzung nach BaumSchVO Teltow-Fläming

Nr.	Art	Stamm-anzahl	Stamm-umfang cm	Vitalität	Abschlag	Ersatzpflanzungen gem. BaumSchVO T-F
2	Blau-Fichte	1	107	0	-1	4
5	Blau-Fichte	1	110	1	-1	4
7	Spitzahorn	1	142	0		8
8	Blau-Fichte	1	102	1	-1	4
9	Blau-Fichte	1	119	1	-1	4
10	Kastanie	1	330	1		18
14	Kastanie	2	122/42	1		8
26	Spitzahorn	1	90	0		4
SUMME						54

Gemäß § 7 BaumSchVO in Verbindung mit Anhang 1 der Verordnung ergibt sich bei Fällung aller im Bereich der überbaubaren Flächen befindlichen Bäume als Ersatz eine Pflanzung von 54 Bäumen in der Qualität 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans greift der § 2 Abs. 1b BaumSchVO T-F. Die BaumSchVO findet dann keine Anwendung mehr auf Bäume, auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Linden, Rosskastanien und Rot-Buchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm aufweisen. Bei einer entsprechenden Parzellierung wäre dann nur noch die Rosskastanie mit einem Stammumfang von 330 cm ausgleichspflichtig.

Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung wird sich der natürliche Zustand im Geltungsbereich als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Flächeninanspruchnahme und den Lebensraumverlust nachteilig verändern. Es ist mit einem teilweisen Habitatverlust für im Plangebiet vorkommende Vogelarten zu rechnen.
Davon können im Plangebiet folgende Arten betroffen sein, die dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen:

- Bodenbrüter: Fasan, Rotkehlchen, Zilpzalp
- Gebüschbrüter: Amsel, Bluthänfling, Dorngrasmücke , Mönchsgrasmücke, Nachtigall
- Kronen- und Baumbrüter: Girlitz, Grünfink, Nebelkrähe und Ringeltaube
- Gebäudebrüter: Hausrotschwanz und Haussperling
-

Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind darüber hinaus Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere, getötet werden können.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung ist die Errichtung von zusätzlichen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen zulässig. Im Vergleich zur Bestandssituation sind zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen kaum absehbar. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden, sind im Plangebiet nicht betroffen.

Geräusche

Geräuschimmissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschimmissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen. Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen der Planung ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist das gesamte Plangebietes vor allem aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke Berlin-Dresden als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den

bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Bewertung

Die Kartierung im Plangebiet hat im Ergebnis gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen und Vögel existieren. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Auf Grund des Vorkommens der Zauneidechse auf an das Plangebiet angrenzenden Flächen sollen Maßnahmen getroffen werden, die eine Einwanderung der Tiere in das Plangebiet verhindern.

Der im Ergebnis der faunistischen Kartierung als besonders wertvoller Vogellebensraum kartierte Gehölzbestand ist teilweise zu erhalten und soll durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel II.3.4) so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen bisheriger gewerblicher Nutzungen) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben (einschließlich Baulärm und Erschütterungen) auf die Tiere auswirken. Jedoch sind deren Wirkungen auf die Bauphase beschränkt, so dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nicht damit einhergehen werden.

Wirkfaktoren während der „Betriebsphase"

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf lokale Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können

Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht entgegen.

3.1.2 Schutzgut Boden/Fläche

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich prinzipiell durch seine Überbauung und damit durch den dauerhaften Entzug seiner Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich des Verlustes als Vegetationsstandort. Entsprechend der geplanten zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ I und GRZ II) von insgesamt 0,6 kommt es im Plangebiet zu einer

Erhöhung der befestigten und bebauten Flächenanteile um insgesamt ~0,23 ha. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche weitgehend verloren (siehe Tabelle 9).

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Die gemäß beabsichtigter Planfestsetzung maximal mögliche Überbauung und Versiegelung von ~0,23 ha Boden kann innerhalb des Plangebietes nicht durch Entsiegelungen kompensiert werden. Die planbedingte Flächeninanspruchnahme führt zu einer vollständigen Überformung des Bodens.

Gemäß 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht verändert. Das Schutzgut Grundwasser ist in dem Maße betroffen, wie die derzeit unversiegelten und vegetationsbestandenen Flächen versiegelt werden. Diese Flächen stehen dann in einer Größe von etwa ~0,23 ha langfristig nicht mehr zur Grundwasserbildung zur Verfügung.

Bewertung

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist nur dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Der Verlust von maximal ~0,23 ha Versickerungsfläche kann prinzipiell durch die Anlage von Versickerungsanlagen auf der Ebene der nachfolgenden Bauantrags-/Genehmigungsverfahren sichergestellt werden und ist landesrechtlich verbindlich geregelt. Damit ergibt sich für das Schutzgut Wasser kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Mit Durchführung der Planung gehen durch den Vegetationsverlust ~0,230 ha klimatisch wirksame Grün- und Freiflächen verloren. Zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen sind aufgrund der festgesetzten Nutzung (Allgemeine Wohngebiete) nicht zu erwarten.

Bewertung

Zu den klimatischen Veränderungen im Plangebiet zählen Temperaturerhöhung durch Bebauung und Versiegelung, veränderte Wind- und Austauschverhältnisse durch Baukörper, Verminderung der nächtlichen Abkühlung sowie eine Erhöhung der Schwülegefährdung. Diese negativen Auswirkungen sollen durch Begrünungsmaßnahmen gemindert werden.

Baubedingt ist mit Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Auch bei Erdarbeiten kann es bei ungünstigen, trockenen Wetterlagen zu Staubemissionen kommen. Beides sind unvermeidbare temporäre Auswirkungen. Anlagebedingt ist durch den Bau zusätzlicher Wohngebäude und den Verlust kleinklimatisch wirksamer Grün- und Gehölzflächen sowie von Einzelbäumen mit negativen kleinklimatischen Veränderungen zu rechnen. Betriebsbedingt treten in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig keine Schadstoffemissionen auf, deren Beschränkungen den entsprechenden Normen und Regeln unterliegen.

3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Mit Umsetzung der Planung wird sich das Landschaftsbild im Inneren des Plangebiets wandeln. Die Gartenbrache im rückwärtigen Grundstücksteil und die Grünfläche an der Brandenburger Straße können mit maximal zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut werden. Kennzeichnend für das Plangebiet werden hier ein mittlerer Versiegelungsgrad von bis zu 60 Prozent (GRZ=0,6) und gärtnerisch gepflegte Grün- und Freiflächen sein.

Da im Plangebiet die maximale Höhe der Gebäude auf zwei Vollgeschosse begrenzt wird, ist davon auszugehen, dass sich die geplante Bebauung in den Siedlungscharakter an der Brandenburger Straße einfügen wird. Störende Fernwirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die ortsnahe Erholung hat das im rückwärtigen Bereich eingezäunte Plangebiet keine Bedeutung.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild eintreten werden.

Die nicht existierende Eignung und Nutzung der Flächen des Plangebietes für eine landschaftsbezogene Erholung begründet, dass die Umsetzung der Planung keinen Eingriff in das Schutzgut Erholung darstellt.

3.1.6 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts - die sogenannten Schutzgüter - bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von anlagebedingten Biotopverlusten, Habitatverlusten und Bodenversiegelungen sowie baubedingten Lärm- und Staubemissionen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der geringen maximalen Gebäudehöhen vermieden werden.
Im Bestand ist das Plangebiet durch seit mehreren Jahren brachliegende Gartenflächen und ein leerstehendes Wohngebäude geprägt. Der unversiegelte Boden steht als Pflanzenstandort zur Verfügung und lässt Versickerung von Niederschlagswasser zu (Abflussregulationsfunktion).

Mit Umsetzung der Planung ist die Überbauung von ~0,23 ha Boden im Plangebiet verbunden. Bodenverluste bedingen den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Aufgrund der Versiegelung kommt es außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Veränderung des Wasserhaushaltes kann jedoch vermieden werden, wenn das Niederschlagswasser weiterhin auf den Grundstücken versickert werden kann. Außerdem führt die Überbauung zu stärkerer Aufheizung sowie zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen. Die geländeklimatischen Veränderungen (Erwärmung des Standortes aufgrund erhöhtem Versiegelungsgrad) wirken sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere aus.

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des Naturschutzrechtes beachtet werden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln. Daher wurden im grünordnerischen Fachgutachten die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für eine Minderung des Eingriffs erforderlichen Maßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung werden die einzelnen Maßnahmen schutzgutbezogen beschrieben.

4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet. Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

V_1 Festsetzung von insgesamt 3 Flächen mit Pflanzbindung (Ziffern 1, 3 und 6 im Bebauungsplan) mit einer Gesamtfläche von ~130 qm. Auf den Flächen ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu entwickeln und bei Verlust dauerhaft zu ersetzen.

V_2 Festsetzung von insgesamt 5 Flächen mit Pflanzbindung (Ziffern 2, 4, 5 7 und 8 im Bebauungsplan) mit einer Gesamtfläche von ~456 qm. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen.

Die Festsetzung dient zum Erhalt und der Aufwertung von Lebensraum für die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten, deren Lebensraum durch Maßnahmen zu Erhöhung der Strukturvielfalt und der Schaffung Nistgelegenheiten in Laubgebüschen erhalten und qualifiziert werden soll.
Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung. Bei den Flächen mit den Ziffern 5 und 8 ist zu beachten, dass Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen müssen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.
Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Unabhängig von der theoretischen Wuchshöhe gilt für Strecken über 160 km/h ein absoluter Mindestabstand von 8 Metern von der Gleismitte des äußersten Gleises – dies gilt auch für klein- und mittelwüchsige Sträucher.

Bei der geplanten Streckengeschwindigkeit von 200 km/h gilt für Bäume und Großgehölze ein Abstand von 2,50 m plus die maximale Wuchshöhe der Pflanze im Alter.

V_3 Naturschutzfachliche Baubegleitung

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist bei der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und die Dokumentation der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. von im Rahmen von Baugenehmigungen erfolgten Festlegungen über Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Aufnahme in den Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Bei allen im Folgenden vorgeschlagenen Maßnahmen ist eine Realisierung als CEF-Maßnahmen[7]. zu bevorzugen. Dadurch wird es möglich, Verbotstatbestände zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

V Art$_1$ Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 15. November eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Die Einschränkung erfolgt auf Grund der Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommende Ringeltaube, deren Brutzeit bis Ende November dauern kann[8].

Die Beseitigung von Vegetationsbeständen im Rahmen einer Baufeldfreimachung ist eingriffsrelevant (hier Verlust von Lebensraum von in Bäumen brütenden Vogelarten). Es gelten die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Zur Eingriffsminimierung dient daher eine Bauzeitenregelung.

V Art$_2$ Abgrenzung des Baufeldes für das geplante WA 2 durch einen Reptilienschutzzaun
Um die Einwanderung von Zauneidechsen vom stillgelegten Gleis an der Schillstraße in das geplante Baufeld zu verhindern, wird die Errichtung eines Reptilienschutzzauns entlang des stillgelegten Gleises sowie um das geplante Baufeld vorgeschlagen. Sollten nach der Errichtung des Reptilienschutzzaunes bereits Zauneidechsen in das geplante Baufeld gewandert sein, so sind diese abzusammeln und außerhalb des Reptilienschutzzauns auszusetzen.

---

7 CEF-Maßnahmen (measures to ensure the **c**ontinued **e**cological **f**unctionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

8 MIL 2021: Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg; Anlage 2: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten

V Art$_3$ Keine Inanspruchnahme von Grünflächen durch Baustelleneinrichtungen außerhalb der überbaubaren Flächen.

4.1.2 Schutzgut Boden

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur Vermeidung des Eingriffes während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Auch durch Teilversiegelung statt durch Vollversiegelung von Wegen und Stellflächen lassen sich Eingriffe in den Boden vermeiden beziehungsweise minimieren.

Innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine zu entsiegelnden Flächen zur Minderung vorhanden.
Als textliche Festsetzung ist eine Minderung des Versiegelungsgrads auf Teilflächen des geplanten Gewerbegebiets vorgesehen.

V$_3$ Zur Minderung der Beeinträchtigungen der betroffenen Boden- und Grundwasserfunktionen wird für Wege, Zufahrten in Pkw-Stellplatzflächen in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge festgesetzt.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Als Minderungsmaßnahme kann die vollständige Versickerung der auf den Dachflächen anfallenden Niederschläge und eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen vorgesehen werden.
Die geplante Maßnahme **V$_3$** dient damit auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt.
Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist, „soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen … Niederschlagswasser zu versickern“.
Versickerungsflächen für nicht belastetes Niederschlagswasser sollen bei nicht technischer Ausführung (Versickerung über die belebte Bodenschicht) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes angelegt werden. Eine Sicherung der Maßnahme kann auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen.

4.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine eigenständigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geplant.

4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge sind ebenfalls keine eigenständigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geplant.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB)

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

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen für Pkw nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung gilt insbesondere dem Schutz des Bodens, wobei die Einschränkung der Versiegelung und das Erfordernis des wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus dieser Flächen grundsätzlich auch der Anreicherung des Grundwassers durch Niederschlagsversickerung dienen soll. Somit werden bei Umsetzung dieser Festsetzung die planbedingten Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes vermindert. Wasserdurchlässige Beläge ermöglichen es, Regenwasser direkt am Entstehungsort versickern zu lassen, was den Oberflächenabfluss reduziert und das Hochwasserrisiko verringert. Die Versickerung vor Ort fördert die Grundwasserneubildung und erhält den natürlichen Wasserkreislauf.
Auf eine Konkretisierung bzw. Beschränkung zu verwendender Materialien, Bauteile und Baustoffe, um einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu gewährleisten, wird innerhalb der Festsetzung unter Berücksichtigung der ständig voranschreitenden Baustoff- und Bauteileentwicklung sowie im Hinblick auf eine Zukunftsfähigkeit dieser Festsetzung verzichtet. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit einem Mindestanteil an Fugen (mehr als 30 % Fugenanteil) bzw. mit besonders breiten Fugen können geeignete Materialien oder Bauteile sein, ebenso sickerfähige Pflastersteine, sog. "Ökopflaster". Um diese Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten ist es neben diesem qualitativen Anspruch an die zum Einbau vorgesehenen Materialien, Bauteile und Baustoffe auch notwendig sicherzustellen, dass u. a. Pflasterbettung, Unterbau und Fugenmaterial zweckentsprechend ausgewählt und eingebaut werden. Dies macht den Satz 2 dieser Festsetzung erforderlich.

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

(2) Einzelbäume:
In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen und erhalten gebliebenen Altbäume eingerechnet werden. Sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

(3) Strauchpflanzungen:
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Ziffern 2, 4, 5, 7 und 8 sind mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen. Dazu sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 50 Sträucher der Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzungen zu den Pflanzgebotsflächen benennen die Maßnahmen, die innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen umgesetzt werden sollen. Sie dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen den bebauten Allgemeinen Wohngebieten und den angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzungen dienen primär funktionalen, gestalterischen und ökologischen Zwecken, um die Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung zu vermindern. Die Strauch- und Heckenpflanzungen dienen als Kompensationsmaßnahme für Vegetationsverluste im Plangebiet. Es werden standortgerechte, heimische Gehölze vorgeschrieben, um die Biodiversität zu fördern und die Pflegeintensität zu verringern. Die festgesetzte Begrünung verbessert zudem das Mikroklima in den Wohngebieten. Im Tagesgang anfallende Wärmeenergie wird abgebaut, kühle bzw. frische Luft wird produziert. Weiterhin wird die Luftfeuchtigkeit erhöht und anfallendes Niederschlagswasser kann ungehindert versickern.
Durch die Wasserverdunstung der Blätter verbessern die Bäume das Mikroklima und spenden Sauerstoff. Gleichzeitig dienen sie als Wasserspeicher und Schadstofffilter. Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert.
Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil an raumwirksamer Vegetation im Plangebiet gesichert und dem Grundstückseigentümer ein Anreiz gegeben, vorhandene Baum- und Gehölzbestände zu erhalten.
Die Festsetzung von Mindestgrößen des Pflanzenmaterials dient dazu, eine "grüne Infrastruktur" zu schaffen, die nicht erst nach Jahrzehnten, sondern zeitnah ihre ökologische und gestalterische Wirkung entfaltet.

Pflanzliste für Pflanzungen im Plangebiet

Bäume

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseusoplatanus*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Kultur-Apfel	*Malus domestica*
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*
Zitter-Pappel	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	*Prunus avium agg.*
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*
Pflaume	*Prunus domestica*
Kultur-Birne	*Pyrus communis*
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*
Feld-Ulme	*Ulmus minor*

Sträucher

Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gemeine Hasel	*Corylus avellana*
Zweigriffeliger Weißdorn	*Crataegus laevigata agg.*
Eingriffeliger Weißdorn	*Crataegus monogyna agg.*

Gewöhnliches Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Purgier-Kreuzdorn	*Rhamnus carthartica*
Hunds-Rose	*Rosa canina agg.*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*
Wein-Rose	*Rosa rubiginosa*
Filz-Rose	*Rosa tomentosa*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Purpur-Weide	*Salix purpurea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

5.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(4) Festsetzung von 4 Einzelbäumen durch Planzeichen

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Begründung:
Die Festsetzung durch Planzeichen erfolgt aufgrund der Tatsache , dass die Bäume, mit Ausnahme der Rosskastanie (Baumnummer 10 im Grünordnerischen Fachgutachten), nach den Regelungen der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming nicht geschützt sind. Die Erhaltung der Bäume wird daher durch Planzeichen gesichert.

(5) Auf den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung (Ziffern 1, 3 und 6 ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,3 m Höhe) zu pflanzen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzungen zu den Pflanzbindungsflächen dienen der mittel- und langfristigen Entwicklung raumwirksamer Vegetationsflächen als Übergangsbereich zwischen den bebauten Allgemeinen Wohngebieten und den angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzungen dienen primär der Erhaltung bestehender Vegetation und ökologischen Zwecken, um die Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung zu vermindern und Den im Gebiet vorkommenden Vogelarten Nistplätze zu sichern.

5.4 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen oder die Schaffung von Nisthilfen, eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemein, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind.
Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realisierung zu berücksichtigen.

Bauzeitenbeschränkung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während Bauphasen/Rodungen werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung/Rodung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel (hier: Ringeltaube) auf Mitte November bis Ende Februar beschränkt. Die Baumaßnahme ist außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 15.11. durchzuführen bzw. zu beginnen. Damit wird eine Störung brütender Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtzeit durch Bautätigkeiten vermieden.

Artenhilfsmaßnahmen für Zauneidechsen

Die Abgrenzung des Baufeldes für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete soll entlang der angrenzenden Bahnflächen durch einen Reptilienschutzzaun erfolgen, um eine Zuwanderung der Tiere in das angrenzende. Plangebiet zu verhindern.
Sollten nach der Errichtung des Reptilienschutzzaunes bereits Zauneidechsen in das geplante Baufeld eingewandert sein, so sind diese abzusammeln und außerhalb des Reptilienschutzzauns auszusetzen. Dieses erfolgt auf der Grundlage einer naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenleuchten in den Allgemeinen Wohngebieten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von maximal 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssichernden Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

6 Quellen

BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993

DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland

ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996

GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997

KAULE,G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRAN-DEN-BURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRAN-DEN-BURG (MUNR): Landschaftsprogramm Brandenburg; stand 12/1998

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

STADT ZOSSEN 2013: Landschaftsplan-Entwurf

SÜDBECK, P., H. Andretzke, S. Fischer, K. Gedeon, C. Pertl, T. Linke, M. Georg, C. König, T. Schikore, K. Schröder, R. Dröschmeister & C. Sudfeldt (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Rechtsgrundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24, Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

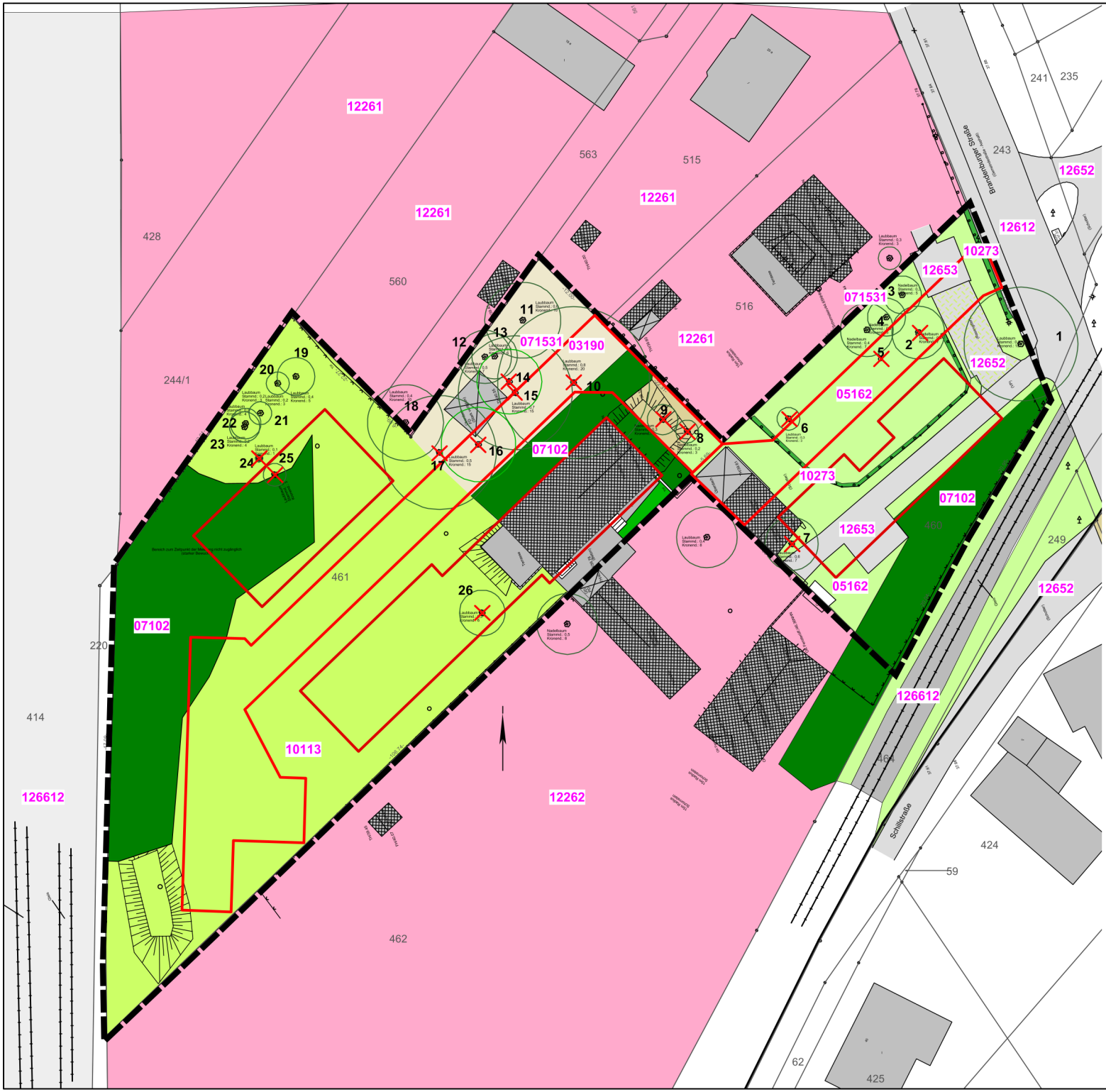
FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG): Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als Geschützte Landschaftsbestandteile vom 18.12.2013.



Biotoptypen

Grundlage:
Biotopkartierung Brandenburg, LUA Brandenburg 2011

03190	sonstige vegetationsarme Flächen
033291	ruderalePionier- und Halbtrockenrasen , weitgehend ohne Gehölzbewuchs
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen
07102	Laubgebüsche frischer Standorte; überwiegend heimische Arten
071531	kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Arten
10113	Gartenbrache
10273	Hecke, Formschnitt
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12653	teilversiegelter Weg
126612	Gleisanlage außerhalb der Bahnhöfe; überwiegend Schotterunterbau

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

11 Gebäude

Konflikte

Umgrenzung überbaubarer Flächen

Baumfällung

Stadt Zossen
OT Dabendorf

Bebauungsplan "Brandenburger Straße"

Biotoptypen und Konflikte

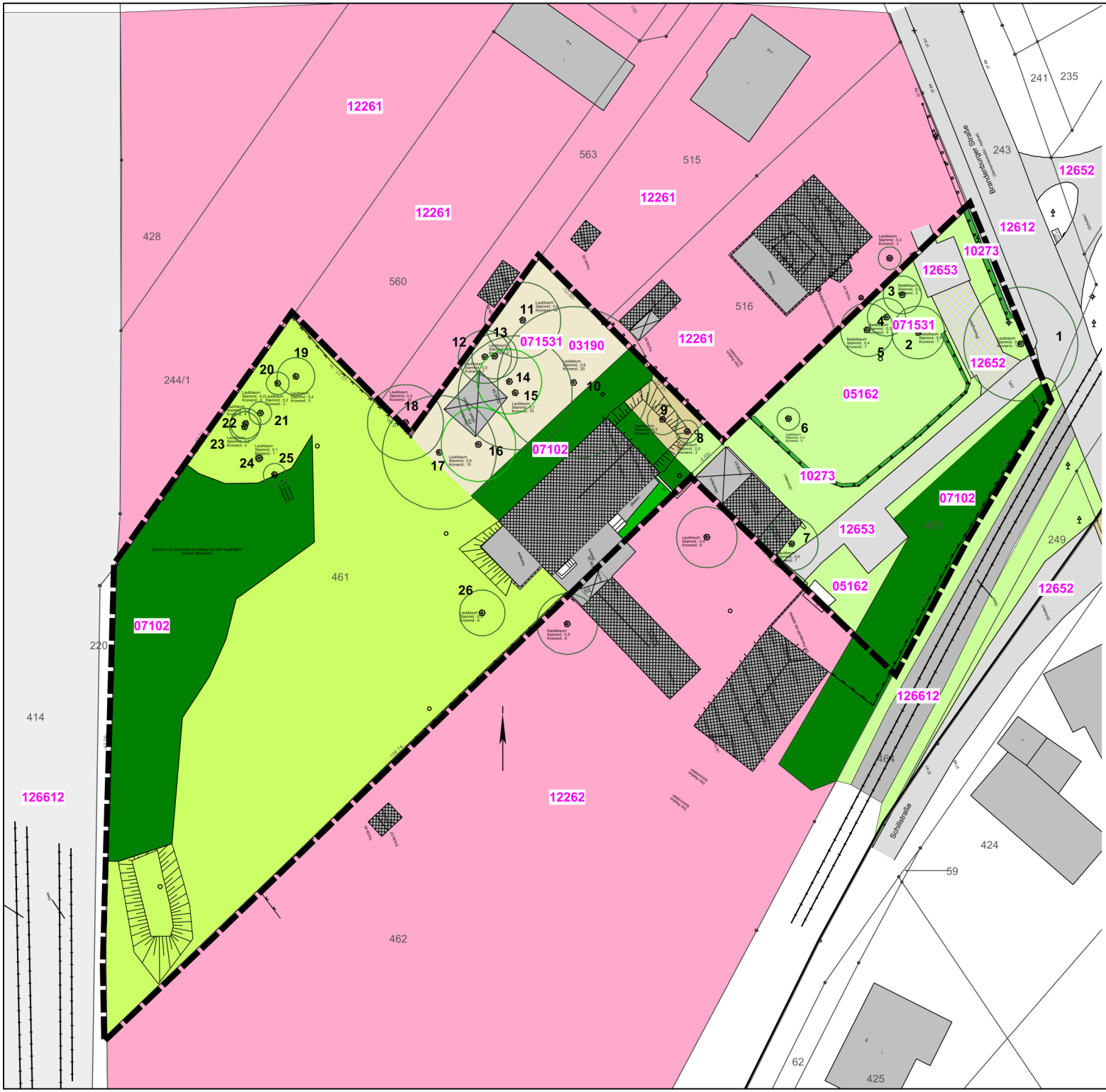
Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan, Stand: 07/2024

Maßstab
1 : 500 im Original

Stand:
30.10.2026

Bearbeiter:
Ch. Nölte

SCHIRMER PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/69811411



Biotoptypen

Grundlage:
Biotopkartierung Brandenburg, LUA Brandenburg 2011

03190	sonstige vegetationsarme Flächen
033291	ruderalePionier- und Halbtrockenrasen , weitgehend ohne Gehözbewuchs
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen
07102	Laubgebüsche frischer Standorte; überwiegend heimische Arten
071531	kleine Baumgruppe, überwiegend heimische Arten
10113	Gartenbrache
10273	Hecke, Formschnitt
12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12653	teilversiegelter Weg
126612	Gleisanlage außerhalb der Bahnhöfe; überwiegend Schotterunterbau

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

11 Gebäude

Konflikte

Umgrenzung überbaubarer Flächen

Baumfällung

Stadt Zossen
OT Dabendorf

Bebauungsplan "Brandenburger Straße"

Biotoptypen und Konflikte

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan, Stand: 07/2024

Maßstab
1 : 500 im Original

Stand:
29.08.2025

Bearbeiter:
Ch. Nölte

SCHIRMER PARTNER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/69811411

Stadt Zossen, GT Dabendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brandenburger Straße“

Auswertung der frühen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs.1 BauGB), der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (gem. § 2 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.1 BauGB) zum

Vorentwurf, Stand:17.11.2025	Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen Vorhaben- und Erschließungsplan/städtebauliches Konzept (Stand: September 2025)

Sachstand:
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung der frühen Beteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 06.01.2026 bis 06.02.2026 entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Internet und durch öffentliche Auslegung im Rathaus.
Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Planungsanzeige und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie der betroffenen Nachbargemeinden mit E-Mail vom 07.01.2026 durchgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen im vollen Umfang inhaltlich wiedergegeben und ein Abwägungsvorschlag zum Umgang mit der jeweiligen Stellungnahme im weiteren Verfahren dargelegt.

A) Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
B) Stellungnahmen der Nachbargemeinden
C) Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Teil A	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	**Inhalt der Stellungnahme der Behörden und sonstigen TöB**	
A 1 Kreisverwaltung Teltow-Fläming Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 06.02.2026	**A 1.1 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des BP gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1] … Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor[2]: 1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co. KG vom 07.01.2026 (E-Mail), 2. A 1 - Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes zum VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: September 2025, 3. A 2 - Planzeichnung des Vorentwurfs des VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: 17. November 2025, 4. A 3 - Begründung zum Vorentwurf des VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: 17. November 2025, 5. B 1 – Schalltechnische Untersuchung zum VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: 09. Oktober 2025, 6. B 2 – Karte Biotoptypen und Konflikte zum VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: 29. August 2025, 7. B 3 – Tabelle 2: Einzelbäume innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich zum VBP „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Stand: ohne Angabe, 8. Informationsblatt zur Erhebung und Verarbeitung von Daten bei betroffenen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB gemäß Art. 13 DSGVO[3]	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	1. Einwendungen: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können a) Einwendung(en): s. Stellungnahmen b) Rechtsgrundlage(n):	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	s. Stellungnahmen c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen s. Stellungnahmen d) oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): s. Stellungnahmen **2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts:** a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen - b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung - **3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen:** a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme - **4. Weitergehende Hinweise:** Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens -	
	5. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 5.1. Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung (s. Stellungnahme v. 04.02.2026 per E-Mail) wird Folgendes angemerkt: Die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits detaillierte und aktuelle Aussagen hinsichtlich der übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar. 5.2. Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr (s. Stellungnahme v. 26.01.2026 per E-Mail) ergeben sich nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen Anregungen und Hinweise:	**<u>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</u>** **Zu 5.1 Wird zur Kenntnis genommen.** **Zu 5.2 Wird zur Kenntnis genommen.**

	5.2.1. Straßenplanung Das Plangebiet „Brandenburger Straße“ soll durch die vorhandene gleichlautende Straße angebunden werden. Im Plangebiet ist die Erschließung mittels Privatstraße im Mischungsprinzip angedacht (vgl. verkehrsberuhigte Straßen in Pkt. 5.3.1 Teil A Planzeichnung auf S. 7). Für den ruhenden Verkehr sollen Stellplätze angeordnet werden. Aussagen zu Verkehrszahlen fehlen. Fahrbahnen im Mischungsprinzip oder mit weicher Separation werden nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h und bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h oder weniger eingesetzt[4]. Beim Mischungsprinzip wird versucht, durch intensive Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen mehrere Nutzungen möglichst weitgehend miteinander verträglich zu machen[5]. Im Prinzip steht in Mischflächen allen Verkehrsteilnehmern der gesamte Straßenraum zur Verfügung. Dem Schutz der Fußgänger ist besonderes Augenmerk zu schenken. Die Fahrgassen in Mischflächen sind in der Regel 3,00 m bis 4,50 m breit und müssen mit den relevanten Begegnungs-, Nebeneinander- und Vorbeifahrfällen begründet und überprüft werden. Zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit sollten Fahrgassen höchstens über eine Länge von etwa 50 m gleichförmig bzw. gradlinig verlaufen. Anzustreben ist die Schaffung städtebaulich begründbarer Raumfolgen mit ähnlicher Ausdehnung[6]. Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h) sind durch das Straßenverkehrsamt des Landkreises anzuordnen und sind vor Baubeginn zu besprechen. Die angedachte Wendestelle für Müllfahrzeuge /Feuerwehr sollte mit dem Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) bzw. dem Träger des Brandschutzes besprochen werden und auf Funktionstüchtigkeit geprüft werden.	**Zu 5.2.1** Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber nur bedingt für das geplante Vorhaben relevant. Es handelt sich um ca. 16 Wohnungen, die insgesamt im Geltungsbereich des vBP entstehen sollen, so dass mit einem Verkehrsaufkommen von 58 bis 60 Kfz pro Tag zu rechnen und somit weit entfernt von der Verkehrsstärke von 400 Kfz/h ist. Da es sich im Prinzip um eine innere Erschließung des Vorhabengebietes handelt, stellt diese eine reine rückwärtige Grundstückserschließung für die Anlieger und Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge dar. Im weiteren Verfahren wird deshalb auf die Darstellung einer Straßenverkehrsfläche verzichtet und lediglich eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger, Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Die Dimensionierung soll das Befahren und Wenden von großen LKW (Feuerwehr und Müllfahrzeugen) ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen. Es wird davon ausgegangen, dass auf dem privatem Grundstück keine Geschwindigkeitsbeschränkung angeordnet werden muss. Sofern doch, dann höchstens Schrittgeschwindigkeit. Die Mindestbreite und die erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr und die Müllentsorgung sind im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige nachzuweisen und mit der Feuerwehr sowie ggf. mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abzustimmen. Die zuständigen Behörden wurden bereits und werden erneut im Bebauungsplanverfahren beteiligt. Bisher gab keine Bedenken.
	5.2.2. Umgebungslärm Anzumerken ist, dass das Plangebiet an die Eisenbahnstrecke Berlin – Dresden (6135) grenzt. Die Ausbaustrecke (ABS) Berlin - Dresden (6135) ist Bestandteil des	**Zu 5.2.2** **Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	Transeuropäischen Verkehrsnetzes und gehört zum europäischen Bahnkorridor. Überregional ist die Strecke Berlin - Dresden und weiter nach Prag, Wien, Budapest ein wichtiges Verbindungsstück in Richtung Südosteuropa. Die Hochgeschwindigkeitsstrecke mit Streckengeschwindigkeiten von bis zu 200 km/h stärkt auch den Güterverkehr und entspricht somit der Verknüpfungsfunktion der Metropolregion Berlin-Brandenburg gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Das Eisenbahn-Bundesamt ist gemäß § 47e BImSchG[7] dafür zuständig, nach Vorgaben der Umgebungslärmrichtlinie[8] Lärmkarten für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes auszuarbeiten.[9] Die EBA - Lärmkartierung zum Planbereich liegt der Stellungnahme als Anlagen 1 und 2 (Tag/Nacht) bei. Die Karten belegen, dass ein großer Teil des Planbereichs im Lärmbelasteten Bereich liegt. „Die Lärmaktionsplanung ist ein umweltpolitisches Planungsinstrument mit dem Ziel, die Belastung durch Umgebungslärm langfristig zu senken. Das Eisenbahn-Bundesamt ermittelt die Lärmsituation an den Haupteisenbahnstrecken des Bundes und wirkt an den Lärmaktionsplanungen mit. Die gesetzlichen Grundlagen für die Lärmaktionsplanung sind im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG §§ 47 a-f) in Verbindung mit der europäischen Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Der Lärmaktionsplan des Eisenbahn-Bundesamtes bietet Städten, Gemeinden und anderen Entscheidungsträgern eine Grundlage für weitere Planungen. Bürgerinnen und Bürgern gibt er die Möglichkeit, sich über ihre Lärmsituation zu informieren. Zudem macht er den aktuellen Handlungsbedarf sichtbar und trägt langfristig zu einer Lärmminderung an Haupteisenbahnstrecken bei. Die vorgelegte Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Brandenburger Straße“ vom 09.10.2025 wird abgelehnt. Dieses Gutachten weist schon bei einer Streckengeschwindigkeit von 120 km/h an der ABS Berlin - Dresden (6135) gesundheitsgefährdende Werte aus und zeigt Lärmschutzmaßnahmen auf. Demgegenüber ist der weitere Ausbau bzw. die Taktverdichtung dieser Eisenbahnstrecke gesetzlich im BSWAG[10] festgeschrieben und in Zossen auch schon teilweise umgesetzt ist. In Anbetracht der gegenwärtigen und zu erwartenden höheren Lärmbelastung wird angeregt, die vorgelegte Planung kritisch zu prüfen.	Die Schalltechnischen Untersuchungen wurden auf der Grundlage, der von der DB zur Verfügung gestellten Daten, erarbeitet. Das Gutachten wurde aktualisiert und ergänzt, wobei die Stellungnahmen insbesondere des Landesumweltamtes und der DB Immobilien bzw. DB InfraGo berücksichtigt werden. Mit dem Ausbau der Strecke wird eine Lärmschutzwand errichtet (siehe Stellungnahme A17), die für den angemessenen Lärmschutz im Zusammenhang mit dem Ausbau auf 200 km/h sorgen wird. Ein Planfeststellungsverfahren wird entsprechend eingeleitet. Da die Lärmschutzwand noch nicht besteht, wird eine aufschiebende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

		Planzeichnung und Begründung werden ergänzt.
	Ebenfalls wird auf die Internetpräsenz der Deutschen Bahn AG verwiesen, die sich unter anderem auf Planungsvorhaben bezieht, die in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen liegen[11].	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	5.3.1. TEIL A: PLANZEICHNUNG I. PLANZEICHNUNG Vor dem Hintergrund des Bestimmtheitsgebots gilt für die Planzeichnung, dass sie unter Verwendung geeigneter Festsetzungsmittel[12] das Plangebiet hinreichend eindeutig räumlich abgrenzen muss (§ 9 Abs. 7 BauGB), sofern dies nicht in textlicher Form durch die Benennung der umfassten Flurstücke erfolgt. Des Weiteren setzt die hinreichende Bestimmtheit der Planzeichnung voraus, dass die Planunterlage[13] maßstabsgetreu[14] ist. Sichergestellt sein muss zudem, dass in der Planzeichnung eindeutig zwischen bloßen Bestandsdarstellungen (Flurstücksgrenzen, Flurstücksbezeichnungen, vorhandene Baulichkeiten, wie bspw. Gebäuden innerhalb u. außerhalb des Geltungsbereiches, usw.) sowie Planfestsetzungen (Baugebietsgrenzen, Nutzungsgrenzen, Straßenbegrenzungslinien usw.) unterschieden werden kann[15]. Dazu müssen in der Legende die verwendeten Planzeichen auch zutreffend und vollständig erklärt werden. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Private Straßenverkehrsfläche Mit der Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung eine eigenständige „gemeindliche Verkehrspolitik“ zu betreiben[16]. Sie kann dafür die örtlichen Verkehrsflächen festlegen[17]. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält zu diesem Zweck drei voneinander zu unterscheidende Festsetzungsmöglichkeiten: die Verkehrsflächen (insbesondere Straßen, Wege und Plätze, aber auch Flächen für den Schienen- und Luftverkehr), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und schließlich den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Im vorliegenden BP wird eine Straßenverkehrsfläche mit dem Planzeichen für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach Nr. 6.1 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV[18] festgesetzt. In der Zeichenerklärung wird diese als private Straßenverkehrsfläche deklariert. Im Hinblick auf die zugehörigen Erläuterungen zu den geplanten Verkehrsflächen[19] bestehen Zweifel, dass tatsächlich eine Straßenverkehrsfläche den städtebaulichen Zielen dienen wird. Vielmehr scheint hierfür die Festsetzung einer Verkehrsfläche	**Zu 5.3.1** I. Planzeichnung Hinweise sind zum Teil nicht nachvollziehbar. Die Darstellungen auf der Planzeichnung sind eindeutig und maßstabsgerecht. Vorhandene Baulichkeiten, Bäume, Zäune, Wege und Flurstücke sind erkennbar. Der Geltungsbereich ist zeichnerisch festgesetzt Die Flurstücksgrenzen entsprechen allerdings der Geltungsbereichsgrenze und werden von diesem überlagert. Die Legende zur Planzeichnung wird geprüft und die Erklärung zu den Darstellungen der Planunterlage wird ergänzt. Zu Verkehrsflächen **Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

	besonderer Zweckbestimmung in Frage zu kommen, die nach Nr. 6.3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV[20] näher konkretisiert werden muss (z. B. öffentliche Parkfläche, Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich). Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen gleichwohl an die Festsetzungen des BP gebunden ist und sich nicht darüber hinwegsetzen darf[21]. Im BP können aus städtebaulichen Gründen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neben bspw. Fußgängerbereichen[22], Parkflächen für Autos und andere Fahrzeuge, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge[23], Flächen für das Abstellen von Fahrrädern[24] und eigenständigen Fußwegen[25] oder Radwegen auch verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden[26]. Der Satzungsgeber (Stadt Zossen) muss sich jedoch an den Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche orientieren[27]. Unter verkehrsberuhigte Bereiche oder auch Wohnstraßen sind i. d. R. solche Straßen zu verstehen, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dienen (vgl. Pkt. 5.2.1. Straßenplanung auf S. 3). Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung können als öffentliche oder als private Flächen festgesetzt werden. Somit ist auch eine Festsetzung als öffentlich gewidmete private Wohnwege möglich[28]. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass die Festsetzung privater Verkehrsflächen der besonderen Rechtfertigung bedarf. Regelmäßig ist sie nicht angebracht, insbes. wenn größere Grundstücksflächen einem Eigentümer gehören und ein öffentliches Interesse an einer öffentlichen Nutzung der Verkehrsflächen besteht[29]. Bei der Erschließung von Hinterliegergrundstücken oder auch bei kleineren Stichstraßen oder Wendeplätzen, die nur einige Grundstücke mit geringem Allgemeinverkehr (z. B. nur Bewohner einer kleinen Hausgruppe und deren Besucher) kann dies anders sein[30]. Eine Realisierungspflicht ergibt sich aus der Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenso wie bei anderen Planfestsetzungen im BP nicht. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit der Planung fehlen, wenn deren Umsetzung nicht absehbar ist[31]. Die Umsetzung einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur durch eine der im BP festgesetzten Verkehrsfläche entsprechenden straßenrechtliche Widmung erfolgen, sofern nicht eine landesstraßenrechtliche Widmungsfiktion eingreift[32], wobei diese Widmung nach Landesrecht auch durch die In-Verkehrsstellung der Straße erfolgen kann.	Die Anregungen sind nicht mehr von Bedeutung, da auf die Festsetzung einer Verkehrsfläche verzichtet wird. Es handelt sich um eine innere, rückwärtige Grundstückserschließung, die keiner öffentliche Nutzung dient, als ausreichend erachtet wird. Über ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht wird die Zugänglichkeit für die Rettungs-, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Anlieger gesichert. **Planzeichnung und Begründung werden angepasst**. **Hinweis wird zur Kenntnis genommen.** Allerdings kann kein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung erkannt werden.

	Lärmschutzwand Zum besseren Verständnis wird empfohlen, die geplante Lärmschutzwand mittels Planzeichen für die Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) nach Nr. 15.6 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV festzusetzen und die Maßnahme innerhalb der Fläche entsprechend zu bestimmen. Zur Festsetzung der Lärmschutzwand wird darüber hinaus auch angemerkt, dass ebenfalls auch die nach öffentlichen-rechtlichen Vorschriften erforderlichen Anforderungen berücksichtigt werden müssen, um bei der Umsetzung des BP keine unrechtmäßigen Zustände entstehen zu lassen bzw. Umstände zu erzeugen, die bspw. der Umsetzung eines Baugenehmigungsverfahrens entgegenstehen könnten (vgl. z. B. § 6 BbgBO[33]).	Die **Anregung** ist zwischenzeitlich **obsolet** geworden, da die Deutsche Bahn im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Dreden eine Lärmschutzwand (LSW) plant, so dass die LSW auf dem Wohnbaugrundstück entfallen kann.
	5.3.2. TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Hierzu wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne (BP) als Rechtsnormen (§ 10 Abs. 1 BauGB) dem verfassungsrechtlich im Rechtsstaatsprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot[34] unterliegen. Da BP-Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen, müssen sie hinreichend klar und unmissverständlich sein und eine willkürfreie Rechtsanwendung ermöglichen. Dies gilt sowohl für den BP als solchen als auch für seine einzelnen Festsetzungen[35]. Dabei bedürfen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB grundsätzlich des städtebaulichen Bezugs (der bodenrechtlichen Relevanz). Bodenschützende Regelungen werden dabei im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht. Im Hinblick auf den Artenschutz wird darauf verwiesen, dass der Schutz bestimmter Pflanzen- und Tierarten wegen des erforderlichen städtebaulichen Bezugs von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht im BP festsetzbar ist. Es sei denn, es handelt sich um „sog. CEF-Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug des Bebauungsplans vorbeugend zu verhindern“; diese „müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden“[36]. Ob es sich um CEF-Maßnahmen handeln könnte, sollte ersichtlich sein und hinreichend beschrieben werden. Anderenfalls sind die vorgesehenen Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zu regeln.	**Zu 5.3.2** II. Planungsrechtliche Festsetzungen **Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen**. Wurden aber bereits berücksichtigt. **Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** Es wurde eine Bestandserfassung der vorkommenden Arten im Plangebiet durchgeführt und im grünordnerischen Fachbeitrag berücksichtigt. Ggf. erforderliche CEF- Maßnahmen werden, sofern erforderlich, im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) geregelt.

		Hinweis wird berücksichtigt. Sonstige ggf. erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz werden im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart.
	Vor dem Hintergrund des Vorgenannten wird hinsichtlich der TF 3 - Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau - angemerkt, dass Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen, bspw. die Dachform oder der Neigungswinkel[37] eines Daches im BP nicht durch planungsrechtliche Festsetzungen vorgeschrieben werden können. So fallen die Dachform und Dachneigung auch nicht unter den Begriff des Maßes der baulichen Nutzung und dgl. Planungsrechtlich festsetzen lassen sich zwar die Flächen für die Gebäude, auf die die Dächer gesetzt werden (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB); festsetzen lässt sich auch die Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); festsetzbar ist schließlich auch die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB) und damit die Firstrichtung. Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen z. B. Dachformen oder andere Einzelheiten der Dachgestaltung, wie die Dachneigung, können als bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 1. Hs. BauGB geregelt werden. i. V. m. § 87 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 BbgBO[38] können örtliche Bauvorschriften nach Abs. 1 bis 6 auch in einem BP nach § 30 Abs. 1 BauGB als Festsetzungen aufgenommen werden. Insofern wird empfohlen, die einzelnen Festsetzungen jeweils näher zu überprüfen und ggf. den Anforderungen entsprechend anzupassen.	**Anregung wird berücksichtigt.** Die einzelnen Festsetzungen werden geprüft und entsprechend zugeordnet. **Planzeichnung und Begründung werden ergänzt.**
	III. HINWEISE Zu den Hinweisen wird angemerkt, dass nur solche Hinweise auf der Planzeichnung aufgenommen werden sollten, die für das Verständnis der Planzeichnung unbedingt erforderlich sind[39]. Beim Aufbringen von Hinweisen auf die Planzeichnung, z. B. im Zuge der „Kennzeichnung“ von Bodenbelastungen oder anderen naturräumlichen Gegebenheiten oder bei „Nachrichtlichen Übernahmen“, bspw. infolge von Unterschutzstellungen nach Denkmalrecht, ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass „nur solche Hinweise aufgenommen werden (sollen), die für das Verständnis der Planung unbedingt erforderlich sind“[40] oder solche „Hinweise auf Besonderheiten (… Baugrundverhältnisse)“ gegeben werden, „deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen“ einerseits „wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben“ anderseits „notwendig ist“[41]. Die Hinweise sollten dabei Forderungen mit bauplanungsrechtlicher Relevanz beinhalten.	**III. Hinweise** **Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen**. Die Hinweise beruhen in der Regel auf Forderungen der Fachbehörden. Eine Überfrachtung durch Hinweise wird nicht erkannt.

	Ggf. empfehlen sich vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB. Vorgaben, die verbindlich umgesetzt werden sollen, können als bloßer Hinweis keine Rechtswirkung entfalten. Nebenbestimmungen und Hinweise, die erst im konkreten Baugenehmigungsverfahren Relevanz entfalten, sind nicht in die Planfassung aufzunehmen. Darüber hinaus ist darauf zu verweisen, dass Hinweise als eben solche zu betrachten sind und ihr Umfang von daher nicht den eigentlichen Festsetzungsteil des BP überfrachten sollte Insoweit wird bzgl. der Hinweise empfohlen, zu überprüfen, welche Hinweise tatsächlich auf dem Plan verbleiben sollten. Ggf. reichen auch Darlegungen in der Begründung aus. Zudem sollten die einzelnen Inhalte der Hinweise dementsprechend überprüft und ggf. in geeigneter Weise angepasst werden.	
	IV. GESETZE UND VERORDNUNGEN Folgende Rechtsgrundlage wurde zwischenzeitlich aktualisiert: - BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. d. Bkm. v. 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. d. Art. 5 G. zur Beschleunigung d. Ausbaus v. Geothermieanlagen, Wärmepumpen u. Wärmespeichern sowie zur Änd. BauG u. BImSchG v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348 v. 22.12.2025).	Zu **IV Gesetze und Verordnungen** Die Rechtsgrundlagen werden obligatorisch, sofern sich diese nach der Bearbeitung geändert haben, aktualisiert.
	5.3.3. BEGRÜNDUNG Die in der Begründung unter Pkt. 1 Ziel, Anlass und Erfordernis der Planung auf S. 4 aufgezeigte Erforderlichkeit der Aufstellung dieses BP für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ist nicht nachvollziehbar. Inhalt des 5.142 m² großen Plangebietes für den vBP sind ausschließlich zwei Grundstücke einer Firma. Die durch ein einzelnes konkretes Bauvorhaben, der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern mit insg. 12 Wohnungseinheiten (WE) und der Erhaltung des vorhandenen Wohnhauses mit ca. 4 WE[42] veranlasste Aufstellung des vBP begründet nicht von vornherein die Beschränkung des Geltungsbereiches auf die betreffenden Grundstücke. Diese beiden Grundstücke liegen in einem östlich an der Eisenbahnstrecke Berlin - Dresden (6135) angrenzenden Quartier, das im Norden und Osten durch die Brandenburger Straße und südöstlich durch die still gelegte Eisenbahnstrecke Berlin-Neukölln - Zossen abgegrenzt wird. Dieses ca. 27.700 m² große Quartier ist durch eine	Zu **5.3.3 Begründung** **Anregung wird nicht berücksichtigt.** Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke, für die ein Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) beantragt hat. Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Im weiteren Verfahren wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Damit sind die Bestimmungen des § 12 BauGB erfüllt. Gemäß der Kommentierung zur Bauleitplanung *Stüer/Beckmann, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts 6. Auflage 2025 Rn. 918-922 heißt es:*

	weitestgehend homogene Grundstücksstruktur geprägt, deren Parzellen sich von der nordöstlich anschließenden Brandenburger Straße nach Südwesten ausrichten, bis sie an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Eisenbahnstrecke Berlin – Dresden (6135) angrenzen. Dabei orientiert sich die Bebauung auf den Grundstücken im Wesentlichen zur Brandenburger Straße hin und die dahinterliegenden Grundstücksbereiche erstrecken sich als unbebaute Freiflächen bis zur vorgenannten Eisenbahnstrecke. Im Fazit handelt es sich in diesem Fall um die Aufstellung eines „Briefmarkenbebauungsplanes“ für zwei Einzelgrundstücke. Damit werden die in diesem Quartier, insb. auf den benachbarten Grundstücken gleich gelagerten Problemlagen, bspw. bzgl. der erforderlichen rückwärtigen Erschließung für eine mögliche hinter liegende Bebauung und des von der Bahnstrecke ausgehenden Umgebungslärms, von der Planung ausgegrenzt[43]. Derweil ist in Folge der Realisierung der geplanten hinterliegenden Wohnbebauung auch mit einer entsprechenden Vorbildwirkung auf das Quartier auszugehen. Des Weiteren wird empfohlen, diese Sachverhalte vor dem Hintergrund der Aufstellung eines vBP näher zu erörtern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet für ein in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) fixierten Vorhaben auf, die für das Vorhaben und seine Erschließung benötigten Flächen beschränken muss und nach § 12 Abs. 4 BauGB lediglich die Einbeziehung einzelner ergänzender Flächen erlaubt ist. Insoweit hat die Stadt Zossen die Wahlfreiheit, ob sie gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 und Abs. 6 S. 1 BauGB einen vBP mit einer Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers und dem Gebot der Aufhebung des Plans bei Nichtdurchführung des Projekts aufstellt oder ob die Stadt Zossen von der größeren Gestaltungsfreiheit eines Angebots-BP Gebrauch macht. Letzterer lässt Änderungswünsche des Vorhabenträgers zu und besteht unabhängig davon fort, ob der Vorhabenträger sein Projekt verwirklicht oder nicht[44]. Diese Wahlmöglichkeit besteht auch dann, wenn die Stadt Zossen mit dem BP ein bestimmtes Vorhaben ermöglichen will (sog. projektbezogener Angebotsplan)[45]. Hierzu sollte bei der Begründung des Planerfordernisses u. a. nachvollziehbar darlegt werden, warum die Stadt Zossen für andere Grundstücke mit vergleichbarer Ausgangssituation, die auch unmittelbar an die ursächlich zu beplanenden Grundstücke angrenzen, keine BP aufstellt. Insofern vermittelt die vorliegende Begründung den Eindruck, dass mit dem vBP privaten Interessen folgend, eine Wohnflächenausweisung auch auf einer unbebauten Außenbereichsfläche (§ 35 BauGB) ermöglicht werden soll. Bauleitplanungen, deren planerische Festsetzungen lediglich dazu dienen,	*„ … Auch können die Festsetzungen auf ein einzelnes Grundstück beschränkt werden („Briefmarkenbebauungsplan“). Allein der Umstand, dass sich ein Bebauungsplan räumlich nur auf wenige Grundstücke oder nur auf ein einziges Grundstück erstreckt, ist noch kein hinreichender Grund für die Unwirksamkeit des Planes. Das gilt selbst dann, wenn die Gemeinde erst aus Anlass eines konkreten Bauantrags mit der Aufstellung des Bebauungsplans reagiert und dabei auch mit bezweckt, die künftig vom Eigentümer gewollten Nutzungen zu verhindern ...“* Für die angrenzenden Grundstücke gibt es keine Anzeichen der Eigentümer für eine ähnliche Entwicklung, so dass kein Planungserfordernis erkennbar ist. Außerdem verfügt die Stadt Zossen nicht über die Kapazitäten oder finanziellen Mittel, einen Angebotsbebauungsplan für das gesamte Quartier aufzustellen. **Die Begründung wird geprüft und diesbezüglich ergänzt.**

	private Interessen zu befriedigen, könnten als unzulässige Gefälligkeitsplanung zu werten sein[46]. Auch wenn in der Praxis das BP-Verfahren der Innenentwicklung zu großer Verbreitung und Beliebtheit gelangt ist, stellt sich hier die Frage, ob das gesamte Plangebiet tatsächlich noch der Innenentwicklung zuzuordnen ist und damit im beschleunigten Verfahren nach §1a BauGB aufgestellt werden kann. Mittels eines BP der Innenentwicklung dürfen nur Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden und die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen[47]. Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende nicht oder nicht mehr baulich genutzte Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht[48]. Die Vorschrift des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB greift die Begrifflichkeit in der Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 S. 1 BauGB auf und verfolgt das Ziel, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern[49]. Dabei ist der Siedlungsbereich grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt. Er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Über den durch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. v.§ 34 Abs. 1 BauGB umschriebenen Kern des Siedlungsbereiches hinaus kommen etwa Erweiterungen bei der Fortentwicklung aufgegebener baulicher Nutzungen in Betracht. Freiflächen innerhalb der Ortslage können dann dem Siedlungsbereich zugeordnet werden, wenn dies aufgrund einer wertenden Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten ist[50]. Indessen dürfen die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches durch den BP nicht in den Außenbereich (§ 35 BauGB) hinein erweitert werden, weil nach alledem § 13a BauGB einem BP der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken als „Innenentwicklung nach außen“ nicht ermöglicht. Nur mit Vorliegen eines BP der Innenentwicklung ist es rechtlich möglich, bspw. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung außer Anwendung zu stellen[51], von der Umweltprüfung[52] abzusehen oder von einem bestehenden FNP abzuweichen[53]. Wenn das beschleunigte Verfahren anstelle des gebotenen Regelverfahrens gewählt wird, kann es dazu führen, dass die Durchführung einer Umweltprüfung[54] und die Erstellung eines Umweltberichtes[55], der als Teil der Begründung[56] mit dem Entwurf	**Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Auffassung, dass der vBP nicht nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, wird nicht geteilt. Gemäß der Kommentierung: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann BauGB § 13a Rn. 27 und Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kerkmann, 160. EL August 2025, BauGB § 13a Rn. 27 Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Dabei ist nicht der Innenbereich nach § 34 BauGB maßgebend. Auch s.g. Außenbereichsflächen im Innenbereich können nach § 13a BauGB einbezogen werden. Aufgrund der Begrenzung der Fläche durch die Bahnstrecke kann nicht von einer ungeordneten Ausdehnung in den Außenbereich ausgegangen werden. Die sonstigen Ausführungen **werden zur Kenntnis genommen**.

	öffentlich auszulegen[57] und der Begründung beizufügen ist[58], rechtswidrig unterlassen wird. Diese Fehler wären beachtlich. Die große Verbreitung und Beliebtheit der BP der Innenentwicklung ist verständlich angesichts dessen, dass die von dem beschleunigten Verfahren profitierenden Vorhabenträger i. d. R. auf ein möglichst einfaches, zügiges und damit auch kostengünstiges Verfahren drängen. Dies gilt insbesondere für die Fälle, bei denen der Vorhabenträger über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Kosten für die Bauleitplanung und begleitende Gutachten übernimmt. Insofern vermittelt die vorliegende Begründung den Eindruck, dass mit dem vBP neben der Einbeziehung von teilweise Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) auch vordergründig private Interessen verfolgt werden. Weiterhin ist die in der Begründung unter Pkt. 3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung auf S. 6 vorgetragene Argumentation, dass die Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechen würde, nicht schlüssig. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO[59] auf einem verhältnismäßig kleinen Teil der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gemischten Baufläche kann aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe gerechtfertigt und mit dem Entwicklungsgebot vereinbar sein, wenn die Grundkonzeption des FNP unberührt bleibt. Nach den Darstellungen des wirksamen FNP ist das Plangebiet wie auch das relevante, ca. 2,8 ha große Stadtquartier eine Teilfläche der östlich der Eisenbahnstrecke Berlin – Dresden (6135) für die Bebauung vorgesehenen Fläche nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung, die im FNP als ca. 9,9 ha große gemischte Baufläche[60] dargestellt ist. Im vBP wird angestrebt, in dem ca. 0,5 ha großen Plangebiet für ein einzelnes konkretes Bauvorhaben, der Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern mit insg. 12 WE und der Erhaltung des vorhandenen Wohnhauses mit ca. 4 WE, ein WA festzusetzen. Allein durch das ca. 0,5 ha kleine Plangebiet könnte der Gesamtcharakter der gemischten Baufläche nicht grundlegend in Zweifel gezogen werden. Eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur dürfte darüber hinaus im gesamten Bereich der im FNP ca. 9,9 ha großen dargestellten gemischten Baufläche nach wie vor verwirklicht werden können[61]. Wobei hierzu anzumerken ist, dass sich die hier für die Argumentation herangezogene geringe Plangebietsgröße des vBP auf nur auf zwei Grundstücksflächen bezieht, die in einem ca. 2,8 ha großen Stadtquartier als Teilgebiet der o. g. gemischten Baufläche liegen, für dessen weitere Grundstücksflächen, wie zuvor beschrieben, gleichermaßen mit einem städtebaulichen Entwicklungsbedarf zu rechnen ist.	

	Daher erscheint fraglich, ob die Grundkonzeption des FNP auch in Folge der Auswirkungen der vorliegenden Planung gewahrt bleibt. Demgegenüber ist das Vorliegen eines BP der Innenentwicklung, wie bereits benannt, die rechtliche Voraussetzung dafür, bspw. von einem bestehenden FNP abzuweichen. Ein BP, der von Darstellungen des FNP abweicht, kann auch aufgestellt werden[62], bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Dabei ist zu beachten, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Gerade weil in den Fällen des § 13a BauGB der BP nicht notwendigerweise aus dem FNP zu entwickeln ist, kann man die „Innenentwicklung“ auch im weiteren Kontext der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“[63] als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen.	
	Es wird daher empfohlen, die Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung in der Begründung zum BP ausführlicher darzustellen und nachvollziehbar abzuleiten.	**Empfehlung wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.**
	Bezüglich der in der Begründung unter Pkt. 4 Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung auf S. 16 beschriebenen Bauweise der Häuser aus Holz, Stroh und Lehm wird zum besseren Verständnis empfohlen, die Aussagen mit Blick auf die Zulässigkeit planungsrechtlicher Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen im BP zu Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen anzupassen (vgl. TF 3 - Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau).	**Anregung wird nicht berücksichtigt.** Die Ausführungen zur Bauweise der Gebäude aus Holz, Stroh und Lehm dienen ausschließlich der beispielhaften Veranschaulichung einer möglichen baulichen Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Eine verbindliche planungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Festsetzung entsprechender Anforderungen an die Materialität oder Gestaltung der baulichen Anlagen ist nicht vorgesehen. Die konkreten Anforderungen an die Bauweise und die Verwendung der genannten Baustoffe werden stattdessen im Rahmen des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger geregelt.
	Zu den in der Begründung unter Pkt. 5 Planinhalt und Festsetzungen auf S. 18 beschriebenen Planung wird angemerkt, dass im Zusammenhang mit der Festsetzung von Verkehrsflächen, vor allem bei Straßen, dem Lärmschutz, insbesondere der Verkehrslärmschutzverordnung[64] sowie der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau[65] besondere Bedeutung zukommt, wie bereits unter Pkt. 5.2.2 Umgebungslärm auf S. 4 hingewiesen wurde. Die in den Vorschriften enthaltenen Grenzwerte sowie das insoweit anzuwendende Ermittlungsverfahren sind auch für die Bauleitplanung relevant,	**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** **Die Belange des Lärmschutzes wurden im weiteren Verfahren erneut geprüft und präzisiert.** Die Hinweise zur Straßenplanung sind obsolet, da künftig keine Straßen mehr im Plangebiet geplant sind.

	wenn es um die Planung von Straßen geht[66]. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind auch die Anforderungen, die sich aus der Lärmminderungsplanung nach den §§ 47a ff. BImSchG ergeben, die wiederum der erforderlichen Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie[67] dienen[68]. Von besonderer Bedeutung für die im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist neben der Art der Verkehrsfläche auch deren ausreichende Dimensionierung vor dem Hintergrund, dass die Festsetzungen des BP den Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen entsprechend binden und sich dieser nicht darüber hinwegsetzen darf. Daher sollte zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen neben der städtebaulich geplanten Art auch die ausreichende Dimensionierung überprüft und ggf. angepasst werden. Dabei können neben der Fahrbahn einschl. Straßenbeleuchtung, Straßenbeschilderungen und den Gehwegen auch Radwege, unselbständige Stellplätze, Bushaltebuchten, Schutzstreifen, Straßen(begleit)grün und Sickermulden relevant sein. I. d. R. werden in die Verkehrsflächenfestsetzung auch die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern einbezogen. Weiterhin sind auch die nach öffentlich-rechtlich Vorschriften erforderlichen Anforderungen zu berücksichtigen, um bei der Umsetzung des BP keine unrechtmäßigen Zustände entstehen zu lassen bzw. Umstände zu erzeugen, die bspw. der Umsetzung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens entgegenstehen könnten (vgl. z. B. § 5 BbgBO, wo u. a. Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden, die sich auf die festzusetzende Straßenbreite auswirken können oder die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr[69] mit konkretisierenden Anforderungen wie Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) und entsprechend zu beachten sind. Somit ist zu erörtern, ob die Umsetzung der ersten Planungsüberlegungen, eine Straße mit einer Fahrbahn ohne Gehwege herzustellen, als Mischverkehrsfläche mit Aufenthalts- und Spielqualität erfolgen soll und ob diese eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfordert. Entsprechend sollte auch erläutert werden, wie sich die Stadt Zossen - unter Berücksichtigung der Festsetzungssystematik angrenzender Bebauungspläne – hinsichtlich der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entscheidet. Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich würde die Stadt Zossen eine Selbstbindung eingehen, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche (s. VwV-StVO[70]: Zu den Zeichen 325.1 und 325.2	

	Verkehrsberuhigter Bereich). Darüber hinaus würde die Festsetzung zum Ausdruck bringen, dass die Stadt Zossen eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325/326) anstrebt. anzuordnen[71]. Damit ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann, muss sich die Straßenbaubehörde (Stadt Zossen) um die baulichen Voraussetzungen kümmern. Erst wenn die baulichen Voraussetzungen vorliegen, darf ein verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVO[72] von Straßenverkehrsbehörden (Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming) ausgewiesen werden. Zum besseren Verständnis wird empfohlen, die in der Begründung unter Pkt. 5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise auf S. 19 wiedergegebenen Textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise gegenüber der dazu gehörigen Begründung deutlicher abzuheben. Zur hier mit II nummerierten nachrichtliche Übernahme(n) und Hinweise(n) wird angemerkt, dass diese auf der Planzeichnung nicht nummeriert sind. Schließlich ist in der Schalltechnische Untersuchung aufgefallen, dass hierfür Daten angewendet werden, die zum Teil nicht auf die aktuelle Planung abgestimmt oder auch veraltet sind. So ist die unter Pkt. 4.2.1 Schienenverkehrslärm auf S. 6 für die Ermittlung des Schienenverkehrslärms herangezogene Streckengeschwindigkeit von 120 km/h nicht nachvollziehbar. Demgegenüber ist unter Pkt. 2.2 Plangrundlagen auf S. 4 in der Tab. 2-2 die V_{max} mit 200 km/h angegeben. Daher wird empfohlen, die einzelnen Daten jeweils näher zu überprüfen und ggf. die Schalltechnische Untersuchung den Anforderungen entsprechend anzupassen bzw. mit den aktuellen Planungen in Übereinstimmung zu bringen.	**Dokumente werden geprüft und angepasst**. Die angegebenen Parameter wurden durch die Deutsche Bahn AG an das Fachbüro nach offizieller Anfrage herausgegeben. **Die Schalltechnischen Untersuchungen wurden unter Berücksichtigung der durch die Bahn geplante LSW und der Ausbaugeschwindigkeit überarbeitet.**
	5.3.4. Sonstiges Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit in Gänze.	**<u>Zu 5.3.4 Sonstiges</u>** **Wird zur Kenntnis genommen.**
	6. Weitere Hinweise des Landkreises: 6.1. Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: - Büro für Chancengleichheit und Integration, hier: Behinderten– und Seniorenbeauftragte, - Hauptamt,	**Zu 6.** Die **Hinweise** zu 6.1 bis 6.6 **werden zur Kenntnis genommen**. **Hinweise zur weiteren Verfahrensweise werden berücksichtigt**.

	hier: SG Gebäude- und Liegenschaftsmanagement und SG Infrastrukturmanagement, - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) - Umweltamt des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde - UABB sowie Untere Wasserbehörde - UWB) und SG Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde - UNB) - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität und SG Kreisentwicklung - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur. 6.2. Hiermit werden Ihnen per E-Mail die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises bis zu diesem Tage im SG Kreisentwicklung vorliegenden Stellungnahmen von den Sachgebieten - Behinderten– und Seniorenbeauftragte, - Infrastrukturmanagement, - Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei, - Hygiene und Umweltmedizin, - Wasser, Boden, Abfall, - Naturschutz, - Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität, - Kreisentwicklung und Agrarstruktur als PDF-Dateien im Anhang übermittelt. 6.3. Von den übrigen Sachgebieten lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Es können sich ggf. im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben; diese werden umgehend nachgereicht. 6.4. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. 6.5. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung über das Ergebnis der Abwägung	

	durch die Stadt Zossen gebeten. 6.6. Weiterhin wird um Mitteilung über die Bekanntmachung gebeten, sobald der BP in Kraft getreten ist. Dabei sollte auch eine Ausfertigung der Planurkunde des BP, auf der sich ein gem. § 3 Abs. 3 BbgKVerf[73] von der Bürgermeisterin der Stadt Zossen unterzeichneter und datierter Ausfertigungsvermerk befindet, mit der Begründung und dem Umweltbericht zur internen Weiterleitung an die Untere Bauaufsichtsbehörde zugesendet werden[74]. 6.7. Zur Optimierung der Datenintegration empfiehlt sich die digitale Übermittlung der Planzeichnung des Bebauungsplans unter Einhaltung des XPlan-Standards als XPlanGML[75] oder alternativ als Shape-Datei, um eine reibungslose Übernahme in das Geografische Informationssystem (GIS) zu gewährleisten.	**Wird wie folgt berücksichtigt.** XPlan-konforme Daten werden als XPlanGML nach dem Satzungsbeschluss übermittelt.
	Für den digitalen Datenaustausch wird empfohlen, gezippte Ordner und Dateien mit einer maximalen Größe von 20 MB per E-Mail zu übermitteln; alternativ ist der Versand von CDs bzw. DVDs möglich. Bitte nutzen Sie dafür ausschließlich die nachfolgend angegebene E-Mail-Adresse und Postanschrift der Kreisentwicklung: kreisentwicklung@teltow-flaeming.de	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Anlagen: 1. EBA - Lärmkartierung zum Planbereich (Tag) 2. EBA - Lärmkartierung zum Planbereich (Nacht) 3. Stellungnahme Behinderten– und Seniorenbeauftragte vom 26. Januar 2026, 4. Stellungnahme SG Infrastrukturmanagement (AZ: 10.ISM-Ma 26/014) vom 09. Januar 2026 5. Stellungnahme SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei (AZ: 32.28/6-26) vom 22. Januar 2026, 6. Stellungnahme SG Hygiene und Umweltmedizin (AZ: 5337/03/01-010/26) vom 03. Februar 2026, 7. Stellungnahme SG Wasser, Boden, Abfall (AZ: 30/26/673/8-01) vom 05. Februar 2026, 8. Stellungnahme SG Naturschutz (AZ: 40076/26/672) vom 02. Februar 2026,	

	9. Stellungnahmen SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität (AZ 80.8) vom 27. Januar 2026 und 03. Februar 2026, 10. Stellungnahme SG Agrarstruktur (AZ: 83.1.1/0126/41) vom 28. Januar 2026	
	Fußnoten 1 BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. d. Bkm. v. 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. d. Art. 5 d. Ges. zur Beschleunigung d. Ausbaus v. Geothermieanlagen, Wärmepumpen u. Wärmespeichern sowie zur Änd. BauG u. BImSchG v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348 v. 22.12.2025) 2 Nr. 2 bis 8 als digitale Unterlagen zum Download auf der Internetseite: Stadt Zossen: Bebauungsplan "Brandenburger Straße" Vorentwurf 3 DSGVO - Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates v. 27.04.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG - Datenschutz-Grundverordnung (ABl. L 119 v. 04.05.2016, S. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2016/679/oj) Celex-Nr. 3 2016 R 0679 4 RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Stand 2024, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Hrsg.), Abschnitt 5.2.2 5 RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Stand 2024, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Hrsg.), Abschnitt 6.1.1.1 6 RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Stand 2024, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (Hrsg.), Abschnitt 6.1.1.11 7 BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz i. d. F. d. Bkm. v. 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zul. geä. d. Art. 2 G zur Beschleunigung d. Ausbaus v. Geothermieanlagen, Wärmepumpen u. Wärmespeichern sowie zur Änd. BauG u. BImSchG v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348 v. 22.12.2025) 8 Umgebungslärmrichtlinie - Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 206.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm - Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) (ABl. L 189/12 v. 18.07.2002) 9 EBA - Lärmkartierung 10 BSWAG - Gesetz über den Ausbau der Schienenwege des Bundes – Bundesschienenwegeausbaugesetz v. 15.11.1993 (BGBl. I S. 1874), zul. geä. d. Art. 1 G v. 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 224) 11 Bau- und Planungsvorhaben auf oder in der Nähe von Bahnflächen und Bahnanlagen 12 zur PlanZV → Rn. 5 13 vgl. auch § 1 Abs. 1 PlanzVO 14 vgl. OVG Bautzen NVwZ-RR 2001, 426	

	15	vgl. § 1 Abs. 2 PlanzVO; s. etwa VGH Mannheim BauR 2024, 882; OVG Münster BauR 2022, 732; OVG Münster BauR 2019, 1406 sowie OVG Lüneburg BauR 2022, 1746, jeweils zum maßgeblichen Bezugspunkt für eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen	
	16	BVerwGE 108, 248; ZfBR 2010, 376	
	17	vgl. § 30 Abs. 1 BauGB als Merkmal des qualifizierten Bebauungsplans	
	18	PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Art. 6 G v. 12.08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)	
	19	Vgl. Begründung Pkt. 4 Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung auf S. 16 und Pkt. 5.2 Private Erschließungsstraße, Flächen für Nebenanlagen und Stellplatze auf S.18	
	20	PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Art. 6 G v. 12.08. 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)	
	21	VGH Mannheim DÖV 1993, 532	
	22	zu denen auch nicht befahrbare Wohnwege zu rechnen sind; instruktiv OVG Koblenz BauR 2015, 616, 617 f.	
	23	eingeführt durch das Baulandmobilisierungsgesetz; s. vorher bereits OVG Lüneburg UPR 2021, 232	
	24	eingeführt durch das EAG Bau 2004	
	25	vgl. OVG Lüneburg BauR 2009, 1103	
	26	VGH München UPR 2010, 112	
	27	VGH Baden-Württemberg, U. v. 22.03.2006 – 3 S 1119/04, Rnr. 37	
	28	VGH München ZfBR 2007, 348 (350)	
	29	Bracher in BRS BauplanungsR Rn. 9.71	
	30	so auch Spannowsky in § 9 Rn. 41	
	31	vgl. insbes. zur Finanzplanung und zum Planungshorizont für die Realisierung von Straßen BVerwGE 120, 239; BauR 2010, 871; OVG Lüneburg DVBl 2010, 448 (449)	
	32	VGH Mannheim BauR 2006, 1271 (1273 f.); OVG Koblenz BauR2015, 616 (617)	
	33	BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. d. Bkm. v. 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zul. geä. d. G v. 28.09.2023 (GVBl. I/23,Nr. 18])	
	34	BVerwG NVwZ-RR 1996, 429 (430); dass., BeckRS 2017, 127073 Rn. 6	
	35	s. etwa OVG Lüneburg BauR 2024, 234; VGH München BeckRS 2020, 30470 Rn. 41 f.; VGH Mannheim BauR 2020, 588 (596); VGH Kassel BauR 2020, 1596 (1597)	
	36	E/Z/B/K – Ernst/Zinkkahn/Bielenberg/Krautzberger – Kommentar zu § 9 Abs. 1 Nr. 20, Rn.158, Söfker, Lfg. 141, 02/2021	
	37	BVerwG, Urt. v. 11.05.2000 – 4 C 14/98, NVwZ 2000, 1169 ff.	
	38	BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. d. Bkm. v. 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])	

		zul. geä. d. G v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])	
	39	Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel C1 S.3	
	40	Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel C 1 – Nachrichtliche Übernahmen – S. 3/4	
	41	Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel C 2 – Sonstige Inhalte – S. 1/6	
	42	Vgl.. Begründung S. 15 unter Pkt. 4 Städtebauliches Konzept/Vorhabenbeschreibung	
	43	Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel A 1 - Planzeichnung, S. 2/5	
	44	vgl. hierzu: OVG Koblenz Urt. v. 13.02.2019 – 8 C 11387/18.OVG, DVBl. 2019, 1336 und juris, Rn. 3	
	45	vgl. hierzu: OVG Münster Urt. v. 13.09.2012 – 2 D 38/11.NE, BRS 81 Nr. 18 und juris, Rn. 55; OVG Lüneburg Beschl. v. 4.1.2011 – 1 MN 130/10 , BauR 2011, 805 und juris, Rn. 77 ff.	
	46	VGH Mannheim, Urteil v. 30.01.1995 - 5 S 862/94 = BeckRS 1995 9035	
	47	vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	
	48	OVG Koblenz Urt. v. 24.02.2010 – 1 C 10 852/09, Beck RS 2010, 47152	
	49	vgl. BVerwG Urt. v. 25.04.2023 –5 CN 5.21, BVerwGE 178, 239 und juris, Rn. 15	
	50	vgl. BVerwG Urt. v. 25.04.2023, a. a. O., juris, Rn. 17 u. 19; OVG Koblenz Urt. v. 24.06.2020 – 8 C 11632/19.OVG, BRS 88 Nr. 29 und juris, Rn. 29; Urt. v. 13.02.2019 – 8 C 11387/18.OVG, BauR 2019, 922 und juris, Rn. 31f.; Krautzberger/Kerkmann, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: April 2024, § 13a, Rn. 27	
	51	vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB	
	52	vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB	
	53	vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
	54	i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB	
	55	nach § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB	
	56	§ 2a S. 3 BauGB	
	57	nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB	
	58	nach § 9 Abs. 8 BauGB	
	59	BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bkm. v. 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786) zul. geä. d. Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)	
	60	gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO	
	61	vgl. hierzu: VGH Mannheim Urt. v. 20.5.1998 – 3 S 2784/96, BRS 60 Nr. 56 und juris, Rn. 23; Runkel, a. a. O., § 8, Rn. 39	

	62 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 63 vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB 64 16. BImSchV 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Verkehrslärmschutzverordnung v. 26.01.2010 (BGBl I S. 1036) zul. geä. d. Art. 1 V v. 04.11.2020 (BGBl I S. 2334) 65 DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausg. 07.2023, Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V 66 BVerwG NVwZ 2011, 676; VGH Mannheim ZfBR 2011, 281; Reidt in Mitschang, Aktuelle Fach- und Rechtsfragen des Lärmschutzes, 2010, S. 171, 175 67 Umgebungslärmrichtlinie - Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 206.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm - Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG) (ABl. L 189/12 v. 18.07.2002) 68 ausführlich Engel NVwZ 2010, 1191 ff.; Engel/Sparwasser NVwZ 2010, 1513 ff.; Schulze-Fielitz NuR 2009, 687 ff.; Mitschang ZfBR 2009, 538 (544 ff.); Mitschang ZfBR 2006, 430 ff.; Cancik ZUR 2007, 169 ff 69 MRFlFw - Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr i. d. F. v. 02.2007, zul. geä. d. Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht v. 10.2009; www.bauministerkonferenz.de 70 VwV- StVO - Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung v. 26.01.2001 i. d. F. v. 03.04.2025 (BAnzAT 09.04.2025 B2) u. i. d. F. v. 27.02.2025 (BAnzAT 10.03.2025 B6) 71 Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel B11 – Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, S. 2/7 72 StVO - Straßenverkehrs-Ordnung v. 06.03.2013 (BGBl I S. 3047), zul. geä. d. Art. 24 V v. 11.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 411) 73 BbgKVerf - Brandenburgische Kommunalverfassung v. 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zul. geä. d. Art. 3 G v. 18.12.2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S. 1) 74 digital als PDF-Dokumente als auch 1fach in Papier 75 Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, 12/2022, Kapitel A6 – Anforderungen an eine XPlankonforme Planzeichnung	
	A1.2 - Amt A80.1 es befinden sich weder touristische Wege innerhalb der genannten BP Fläche noch im Anbindungsbereich der äußeren Erschließung über die Brandenburger Straße (siehe Anlage), Fazit: keine Bedenken gegen die Planung.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
	A1.3 – Landwirtschaftsamt/SG Agrarstruktur	

	der Vorentwurf zum o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) der Stadt Zossen mit Stand vom 17.11.2025 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vor. Zur Entwurfsfassung und einer möglichen Aufstellung des vBP bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken bestehen.
	A1.4 – Behinderte und Senioren, LR01 zur o.g. BP habe ich zum jetzigen Planungsstand keine Anmerkungen zu machen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	A1.5 - SB ÖPNV & Mobilität nach Rücksprache mit dem Verkehrsunternehmen gibt es zu der o.a. Baumaßnahme aus der Sicht des Bereiches ÖPNV keine Anmerkungen oder Einwände.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	A1.6 - Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde **Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung Bedenken. Die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise sind entsprechend beachtet werden.** **1. Einwendungen** **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können** **a) Einwendung:** Von der derzeitigen Planung sind Bäume betroffen, die gemäß der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) geschützt sind und für die Umsetzung des Vorhabens gefällt werden müssten. Einige dieser Bäume sind sehr erhaltenswert (z.B. Baum Nr. 10: Kastanie mit einem Stammumfang (StU) von 330 cm, Nr. 7: Spitzahorn mit einem StU von 142 cm, Nr. 14: Kastanie mit einem StU von 136 cm). **b) Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 1 u. 2 BaumSchVO TF i.V.m. § 5 Abs. 1 u. 2 BaumSchVO TF	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** **Zu 1. Einwendungen** **Die bezeichneten Bäume können nicht erhalten werden.** <u>Begründung:</u> Die Baumfällung ist erforderlich, um die Erschließung des rückwärtigen Bereichs zu sichern. Eine alternative Erschließungsvariante ist aufgrund des Grundstückszuschnitts nicht möglich. Auch wird vom Fachplaner eingeschätzt, dass selbst umfangreiche Wurzelschutzmaßnahmen nicht zielführend sind, um die Bäume erhalten zu können, zumal die Kastanien von der Miniermotte befallen und damit anfälliger sind. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob die Bäume 19 bis 23 im nördlichen Geltungsbereich erhalten

	c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Der Baumbestand im Geltungsbereich ist zu erhalten, die Planung ist so anzupassen, dass in die Kronentraufen zzgl. 1,5 m von geschützten Bäumen nicht eingegriffen wird (dies gilt insbesondere für die vorgenannten Bäume Nr. 7, 10 und 14).	werden können. Im Grünordnerischen Fachbeitrag wird der Ersatz für zu fällende Bäume ermittelt. 4 besonders erhaltenswerte Bäume (Baumnummern 1, 11,12 und 13 im Grünordnerischen Fachgutachten) werden im B-Plan durch Planzeichen zur Erhaltung festgesetzt. Da es sich um einen Standort der Innenentwicklung handelt und das Vorhaben einen innovativen Ansatz hinsichtlich der zum Einsatz kommenden Baumaterialien (Stroh und Lehm) verfolgt, wird die Planung nicht geändert. Welche Bäume tatsächlich gefällt werden müssen, steht erst im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige fest. Im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige sind entsprechende Fällanträge zu stellen, der nach Baumschutzverordnung Teltow Fläming erforderliche Ersatz zu ermittelt und Ausgleichstandorte nachzuweisen.
	2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts **a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:** <u>Artenschutz:</u> - Abzureißende Gebäude sind vor den Abriss- und Ausbauarbeiten von einem Sachverständigen auf Lebensstätten besonders geschützter Arten wie Schwalben-, Sperlings- oder Rotschwanznester, ggf. Schleiereulenlebensstätten und insbesondere Fortpflanzungs- oder Ruhestätten heimischer Fledermausarten und deren Spuren zu untersuchen. - Bäume sind auf ganzjährig geschützte Niststätten europäische Vogelarten bzw. Höhlen und Strukturen, die Fledermäusen Quartierpotenzial bieten, zu untersuchen. - Die Fläche ist von einem Sachverständigen nach anerkannten Methodenstandards auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen (drei Begehungen zu entsprechen den Jahreszeiten ab Ende März und bei geeigneten Witterungsbedingungen). Begründung: Von der Planung können Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG betroffen sein. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von	**Anregungen zum Artenschutz werden im weiteren Verfahren bzw. Realisierungsphase berücksichtigt.** Im Rahmen des vBP wurden folgende Bestandserfassungen durchgeführt: Brutvögel Fledermäuse Zauneidechsen Nach Vorliegen der Ergebnisse werden entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen als Hinweis bzw. als Textfestsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung der Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.

	Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Es empfiehlt sich, bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabenebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führt (s. dazu die Arbeitshilfe „Artenschutz und Bebauungsplanung" des MIR (jetzt MIL); Stand 13.01.2009).	
	b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Neben dem o.g. UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [GOP] nach S 1 1 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weitergehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute", entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG — Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9). **3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen** a) **Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:** b) **Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:**	**Anregungen werden teilweise beachtet** Da die Aufstellung des vBP nach § 13 a BauGB erfolgt, ist die Erarbeitung eines Umweltberichtes gesetzlich nicht vorgeschrieben. **Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.**
	4. Weitergehende Hinweise ☐ **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:**	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

	X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage: 1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung — Ausgleich — Ersatz" halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-PIan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (Z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag — L•BP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist. 2. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden — erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. 3. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung), sind diese im Grundbuch rechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden. **4. Landschaftsplan (LP)**	Zu 1.) Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem auch der zu erwartende Eingriff dargelegt wird. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13a BauGB keine Kompensationsmaßnahmen notwendig sind, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 „(…) in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 (…) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Zu 2.) Eine Kompensation ist nicht erforderlich. Siehe zu 1.) Zu 3.) Trifft nicht zu. Siehe zu 1.) Zu 4.) Diese Auffassung wird nicht geteilt. Auch eine durchgrünte Siedlungsfläche ist eine Siedlungsfläche und kann für eine bauliche Entwicklung genutzt werden. Es ist allerdings zu beachten, dass dieser Teil der Siedlungsfläche nicht

	Im aufgestellten LP der Gemeinde Zossen mit seinen Fortschreibungen, ist das Plangebiet straßenbegleitend als Siedlungsfläche und im rückwärtigen Bereich als durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt. Die Etablierung einer Wohnnutzung widerspricht derzeit den Darstellungen des LP. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht entsprochen. Insofern der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelbar und eine FNP-Änderung erforderlich ist, ist der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben. Ist keine FNP-Änderung erforderlich, kann der LP auch nachträglich angepasst werden. Eine intensive Auseinandersetzung und Begründung, warum den Darstellungen des LP nicht gefolgt werden kann, ist in die Begründung zum B-PIan aufzunehmen.   Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen	maximal bebaut werden, sondern der Freiflächen- und Grünflächenanteil höher sein sollte. Mit der Begrenzung der GRZ auf 0,3 bezogen auf die Gesamtfläche der Baugebiete und der Festsetzung von relativ engen Baufenstern wird diesem Planungsziel des Landschaftsplan Rechnung getragen. Ansonsten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für andere Nutzungen erforderlich sind, wie Wege, Terrassen Zufahrten und Stellplätze, nach Brandenburgischer Bauordnung zu begrünen. Bei der Begrünung sind die Abstandsforderungen der Deutschen Bahn AG zu beachten. (Siehe Abschnitt A 17)
	Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen **BaumschVO TF** Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming — BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	Teltow-Fläming — BaumSchVO TF)" vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9) **BbgNatSchAG** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz — BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. 1/25, Nr. 17]) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz — BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 1 Nr. 323)	
	A1.7 - Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:** keine **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:** keine **Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:** Vom Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken zur Ausweisung des vBP Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen. Je unter Behörde wurde die Planung wie folgt beurteilt:	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird zur Kenntnis genommen** Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Bedenken bestehen.
	Untere Wasserbehörde (UWB) 1. Oberflächengewässer Eine **Betroffenheit oberirdischer Gewässer** ist durch den hier zur Prüfung vorgelegten Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans „Brandenburger Straße“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll, **nicht gegeben**.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	2. Niederschlagswasserversickerung Im weiteren Planverfahren ist zu beschreiben, wie das anfallende Niederschlagswasser verbracht werden soll und ob dafür Flächen planerisch vorgehalten werden müssen. Hinsichtlich Versickerungspflicht entsprechend § 54 (4) BbgWG, aber auch in Verbindung mit § 52 BbgWG, ist zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, auch versickert werden kann, wovon hier sicherlich ausgegangen werden kann. Sofern die Versickerungsfähigkeit doch nicht gegeben ist, müssen zentrale Standorte zur Versickerung ausgewiesen werden. Das betrifft bei versickerungsunfähigen Standorten nicht nur die Baugrundstücke, sondern auch die öffentlichen Erschließungsanlagen (wie z.B. Straße, Zuwegung, Stellplätze usw.). Das Auffangen mittels Zisterne oder Nutzung zur Bewässerung ist möglich und wird wasserbehördlich nicht reglementiert. Grundsätzlich muss anfallendes Niederschlagswasser so verbracht werden können, dass es möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert wird (sofern nicht anders festgelegt) und generell nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Im Einzelnen wird die Niederschlagswasserversickerung jedoch erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im B-Planverfahren sind lediglich die Voraussetzungen zu prüfen. 3. Einsatz von Wärmepumpen 2[3].1 Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen Im Hinblick auf den Einsatz von erneuerbaren Energien zur Wärmeversorgung wird darauf verwiesen, dass der Einsatz von Geothermie (Bohrungen für Sonden bzw. Erdkollektoren) möglich ist, aber es Einschränkungen bei Bohrungen gibt. Aufgrund der geplanten Wohnhäuser und damit einhergehenden möglichen Bohranzahl sowie unter Beachtung der vorherrschenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse wird wasserbehördlich eine Tiefenbeschränkung festgelegt und nur eine Bohrtiefe von 80 m zugelassen. Hierzu sollte ein Hinweis aufgenommen werden. Daher wird wasserbehördlich empfohlen, den nachfolgenden Hinweis entweder als „Nachrichtliche Übernahme“ oder unter „Hinweise (ohne Normcharakter)“ auf der Planzeichnung zu übernehmen und in der Begründung zu erläutern:	**Anregung wird berücksichtigt.** Im weiteren Verfahren wird beschrieben, wie das Niederschlagswasser verbracht werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass eine Regenwassersammlung für die Gartenbewässerung erfolgen soll. Für den Notüberlauf bei Starkregenereignissen wird ein entsprechender Sickerschacht angelegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das angrenzende Bahngelände nicht beeinträchtigt wird. Es wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass die Versickerung des Überlaufs im Plangebiet möglich ist. Der entsprechende Nachweis hinsichtlich der Niederschlagswasserverbringung ist im Rahmen der Baugenehmigung/ Bauanzeige zu führen. Zu 3.1) **Anregung wird berücksichtigt.** Da im Rahmen des geplanten Vorhabens keine Bohrungen für Sonden bzw. Erdkollektoren vorgesehen sind, wird ein Hinweis dazu in die Begründung aufgenommen und als ausreichend betrachtet. Ein Hinweis auf der Planzeichnung wird nicht für notwendig erachtet (siehe dazu Stellungnahmen A 1.1), da es sich um einen vorhabenbezogenen B-Plan handelt. **Die Begründung wird ergänzt.**

	„Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 80 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich“. Begründung Unter Beachtung des Einsatzes von erneuerbaren Energien ist auch die Nutzung von geothermischen Wärmepumpen denkbar bzw. wird politisch angestrebt. Daher ist es sinnvoll den o.g. Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Bebauung und vorherrschenden Grundwasser- und Bodenverhältnisse ist schon im Vorfeld ersichtlich, das Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Erdaufschlüsse (Bohrungen) sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Anträge zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen werden entweder im Baugenehmigungsverfahren konzentriert bearbeitet oder müssen im Bauanzeigeverfahren vorher bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen bereits auf der Planzeichnung vermerkt werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit kann bereits frühzeitig reagiert werden. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil der Begründung ist nicht ausreichend. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht. Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 80 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten engen Bebauung bzw. geringen Grundstücksgröße, die möglicherweise dennoch mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen bzw. müssen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen). Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet und der Salzwasseraufstieg im Grundwasser verhindert und sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Sonden untereinander	

	einen Mindestabstand von 6 m und zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m besser auch 6 m einhalten müssen. 2[3].2 Luft-Wärmepumpen werden wasserbehördlich nicht reglementiert. <u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)</u> Von Seiten der UABB bestehen keine Bedenken zur Ausweisung des vBP Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen <u>Rechtsgrundlagen in der derzeit gültigen Fassung</u> WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) BbgWG - Brandenburgisches Wassergesetz BbgNRG - Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass keine Bedenken bestehen. **Wird zur Kenntnis genommen.**
	A1.8 - Gesundheitsamt/ Hygiene und Umweltmedizin Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden zur Verminderung des entstehenden Lärms durch Bahnverkehr ausgehend von der Bahnstrecke Berlin — Dresden sowie des angrenzenden Straßenverkehrs aktive und passive Schallschutzmaßnahmen herausgearbeitet und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Stellungnahme Seitens des Gesundheitsamtes bestehen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen keine Einwände oder Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße" der Stadt Zossen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** *Bemerkung:* *Die schalltechnischen Untersuchungen werden überarbeitet, u. a. deshalb, da die Deutsche Bahn AG im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Dreden eine Lärmschutzwand (LSW) plant, so dass die LSW auf dem Wohnbaugrundstück entfallen kann.*
	A1.9 - Ordnungsamt/Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H): **a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr** Rechtsgrundlage: 5 BbgBO,• 14 BbgBO; 3 (1) BbgBKG Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt**. **Zu a)** Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Für die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich wird eine entsprechend große Fläche mit eine Geh- und Fahrrecht u. a. für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Dieses Geh- und Fahrrecht ist Grundlage für die grundbuchrechtliche Sicherung der

	Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.	Flächen. Im Rahmen der Baugenehmigung/Bauanzeige ist im Brandschutzkonzept die Einhaltung der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 nachzuweisen.
	b. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung Rechtsgrundlage: 3 NE 1 WasSiG i. V.m. 6 1. WasSV und § 14 BbgBO; 3 (1) BbgBKG i. V.m. DVGWArbeitsb/att 1/1/405 Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zughörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405" ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse [z.B. mehrere Straßenzüge, Bahngleise, geschlossene Bauweise etc.] dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge). Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96 m^3/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist. Sollten entsprechende Mindestanforderungen festgesetzt werden, kann der Löschwasserbedarf auf 48 m^3/h herabgesetzt werden. Gemäß BbgBKG und sowie der Verwaltungsvorschrift zum BbgBKG sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können — die hydraulische Bemessung des	**Zu b)** Da in dem 300 m Umkreis keine Löschwasserentnahmestelle zur Verfügung steht, ist für das Vorhaben ein Löschwasserbrunnen mit entsprechender Kapazität durch den Vorhabenträger an einer leicht zugänglichen Stelle herzustellen. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert. **Die Begründung wird ergänzt.**

	Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall "Löschwasserversorgung".	
	c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.	**Zu c) Wird berücksichtigt.** Im Rahmen der Überarbeitung des Entwurfs wird künftig keine private Straße mehr festgesetzt, sondern eine Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die entsprechenden Flächen sind so dimensioniert, dass die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr berücksichtigt sind. Der Nachweis hierzu erfolgt im Rahmen des Brandschutzkonzeptes im Baugenehmigungsverfahren.
	d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.	**Zu d) Wird zur Kenntnis genommen.** Es sind keine brandschutzrechtlichen Risiken in der Umgebung bekannt. Die Hinweise der Deutschen Bahn AG (siehe Abschnitt A 17) sind zu beachten.
	e. (NB) Erstellung Gefahrstoffkataster für gefährliche Stoffe und Ableitung von Einsatzmaßnahmen, notwendiger Technik und Schutzausrüstung für die Feuerwehr Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO Prozessbedingt werden verschiedene Gefahrstoffe (z.B. Lacke, brennbare Flüssigkeiten, Säuren, Laugen, Öle, Chemikalien etc.) gelagert. Für diese Stoffe ist im Vorfeld ein Gefahrstoffkataster zu erstellen und entsprechende Einsatzmaßnahmen für die Feuerwehr abzuleiten, u.a. geeignete Löschmittel, benötigte Sonderausrüstung/-technik, geeignete Schutzausrüstung usw. Im Anschluss ist gemeinsam mit der Brandschutzdienststelle und der örtlich zuständigen Feuerwehr zu prüfen, welche Technik und Schutzausrüstung bereits vorhanden ist und was durch den Betreiber zur Verfügung zu stellen ist.	**Zu e) Wird zur Kenntnis genommen.** Es werden keine gefährlichen Stoffe gelagert.
	f. (NF) Schaffung einer weiteren Zufahrt Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird es als äußerst kritisch angesehen, dass das gesamte Wohngebiet ausschließlich über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen werden soll. Im Einsatzfall im Bereich der Zufahrtsstraße ist ein Erreichen der weiteren baulichen Anlagen eventuell nicht mehr möglich. Somit können auch keine	**Zu f) Anregung kann nicht berücksichtigt werden.** <u>Begründung:</u> Aufgrund der sehr geringen Anzahl von Wohnungen (8 WE), die sich im hinteren Bereich, in einem größeren Abstand von mehr als 50 m befinden, wird kein Erfordernis für eine zweite Zufahrt gesehen. Eine zweite Zufahrt müsste über fremde, im

	Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes, der Feuerwehr oder dergleichen diese Gebäude erreichen oder das Wohngebiet verlassen. Es ist zu prüfen, ob eine zweite Zufahrt zum Wohngebiet vorgehalten werden kann. Für weitere Rückfragen steht Ihnen Herr […] von der Brandschutzdienststelle (Tel.: 03371 / 608 2910) zur Verfügung.	Privateigentum befindliche Grundstücke errichtet werden, die für den Vorhabenträger nicht verfügbar sind. Im Süden müsste ein neuer Bahnübergang über ein derzeit nicht betriebenes- aber jederzeit reaktivierbares Anschlussgleis gelegt werden, was zu unverhältnismäßig hohen Kosten und zusätzlicher Bodenversiegelung führen sowie einen hohen Genehmigungsaufwand bedeuten würde. Auch nach Norden müssten verschiedene private Grundstücke beansprucht werden, die nicht zur Verfügung stehen.
	A1.10 - Hauptamt / Infrastrukturmanagement seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. Diesbezüglich **bestehen keine Einwände** gegen den Bebauungsplan der Stadt Zossen. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird zur Kenntnis genommen.**
A 2 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 08.01.2026	in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung: Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „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.) folgende Verpflichtungen bestehen:	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum	**Wurde bereits berücksichtigt.** Die genannten Hinweise zu Bodendenkmalen sind bereits in der Begründung und der Planzeichnung enthalten.

	anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	
A 3 Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg vom 06.02.2026	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Vorgang stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Bauleitplanung grundsätzlich zu. Der Geltungsbereich wird über Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen. Aus heutiger Sicht werden durch das Vorhaben keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen, die sich in Baulast des Landes Brandenburg befinden, betroffen.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass der LS der Bauleitplanung grundsätzlich zustimmt. **Wird zur Kenntnis genommen.**
A 4 Landesamt für Umwelt Brandenburg Abteilung T 2 - Technischer Umweltschutz vom 02.02.2026	A 4.1 die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	A 4.2 Immissionsschutz - Formblatt 1. Einwendungen - keine Eintragungen 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts – keine Eintragungen 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen – Keine Eintragungen 4. Weitergehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens - keine Eintragung Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** **Wird zur Kenntnis genommen.**
	1. Sachstand Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Brandenburger Straße“ der Stadt Zossen, Gemeindeteil Dabendorf. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Mit dem o. g. VBP sollen u. a. Doppelhäuser und Stellplätze entwickelt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.200 m² und wird sowohl im Norden als auch im Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Geltungsbereich werden drei allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und private Verkehrsflächen festgesetzt. Südlich grenzt die Brandenburger Straße und östlich die Bahntrasse (Berlin – Dresden) unmittelbar an das Plangebiet an. Westlich der Bahntrasse befinden sich Gewerbegebiete. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.	**Wird zur Kenntnis genommen.** *Bemerkung:* *Im weiteren Verfahren wird keine private Verkehrsfläche mehr festgesetzt. Es handelt sich um eine Grundstückszufahrt, die über Geh- Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden soll.*

	2. Stellungnahme Das schalltechnische Gutachten [1] wurde hausintern durch das Referat T15 geprüft. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die Einwirkungen durch Verkehrslärm (Schiene + Straße) und durch Gewerbelärm auf das Plangebiet zu ermitteln und nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zu beurteilen. Zur Schalltechnischen Untersuchung [1] ergeben sich aus fachlicher Sicht folgende Hinweise und Anmerkungen: Betrachtung Verkehrslärm (Schiene + Straße) Die schalltechnische Untersuchung [1] verwendet für die Ermittlung des Verkehrslärms für die Bundesstraße B96 Eingangsgrößen aus der Straßenverkehrsprognose für das Jahr 2030 und für die Schiene aus der Schienenverkehrsprognose der Deutschen Bahn AG mit Stand 02.09.2025. Für die Ermittlung des Verkehrslärms sei hierzu anzumerken, dass ein Prognose Horizont von 2030 gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplan 01/2020 [3] nicht zu verwenden ist. Üblicherweise wird dabei – vor allem hinsichtlich der Verkehrsentwicklung – auf einen Prognosezeitpunkt abgestellt, der 10 bis 15 Jahre in der Zukunft liegt (siehe hierzu B24.1 auf Seite 4/16 3. Absatz). Mit Bezug auf die Bestimmung einer für lärmtechnische Untersuchungen methodisch fachgerechten Verkehrsprognose verweisen wir auf Urteile aus der Rechtsprechung (z. B. Auszug aus [4]): „… Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist eine Verkehrsprognose mit den zu ihrer Zeit verfügbaren Erkenntnismitteln unter Beachtung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht, d. h. methodisch fachgerecht zu erstellen. …“ Nach unserem Kenntnisstand [5] sollten bereits im III. Quartal des Jahres 2025 bei der Deutschen Bahn AG Zugzahlen für den Prognosezeitpunkt 2040 verfügbar sein. Nach Sichtung des für die Bereitstellung von Zugzahlen durch die Deutsche Bahn AG eingerichteten Internetportals [6] ist jedoch festzustellen, dass dort weiterhin nur Zugzahlen für das Jahr 2030 verfügbar sind. Folglich sind mindestens die Zugzahlen von 2030 zu verwenden. In Hinblick auf die Ankündigung der Deutschen Bahn AG sind die Zugzahlen der Prognose 2040 zu verwenden. Ggf. sollte im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens zur sicheren Seite mit Bezug auf den Umfang des passiven Schallschutzes abgewogen werden, für die bisher ermittelten Beurteilungspegel (Schiene) einen Zuschlag von 1 dB zu vergeben. Ein Zuschlag von 1 dB entspricht einer ggf. möglichen Zunahme der Zugzahlen 2030 um 25 %.	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** Hinsichtlich des Verkehrslärms ist anzumerken, dass die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung vorliegenden Verkehrsdaten für den Straßen- und Schienenverkehr verwendet wurden. Die Veröffentlichung der Straßenverkehrsprognose für das Jahr 2040 wurde durch den Landesbetriebs für Straßenwesen bereits mehrfach verschoben, demnach werden bis auf unbestimmte Zeit keine aktuelleren Daten vorliegen. Die Deutsche Bahn AG hat in den abgefragten Daten eine explizite Streckenhöchstgeschwindigkeit von 120 km/h für den relevanten Streckenabschnitt entlang des Plangebiets angegeben. Diese wurde demzufolge zur Berechnung des Schienenverkehrslärms angesetzt Hinsichtlich des Schienenverkehrs vermerkt das LfU bereits selbst, dass seitens der Deutschen Bahn AG aktuell noch keine Zugzahlen für den Prognosezeitpunkt 2040 vorliegen. Über eine Wiederaufnahme des südlich verlaufenden Gütergleises gibt es derzeit keinerlei Informationen. Bei der Anfrage der Bahndaten bei der Deutschen Bahn AG wurde auf diesen Umstand zum damaligen Zeitpunkt nicht hingewiesen. Es wird geprüft, ob eine Aktualisierung hinsichtlich des Seitens des LfU vorgeschlagenen Zuschlags von 1 dB zur Berücksichtigung einer möglichen Zunahme vor dem Hintergrund, dass durch die DB eine Lärmschutzwand (LSW) im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke Berlin- Dresden errichtet wird, sinnvoll ist. Nach Auskunft der DB wurde für die LWS eine Streckengeschwindigkeit von 200 km/h berücksichtig. Im Hinblick auf das Gütergleis ist derzeit lediglich eine grobe Abschätzung der Zugzahlen möglich. Es liegen dazu keine Daten vor. Die schalltechnische Untersuchung wird hinsichtlich der Lage der LSW überarbeitet und hinsichtlich des Gütergleises ergänzt. Es erfolgt eine erneute Datenabfrage bei der Deutschen Bahn AG hinsichtlich Prognosehorizont 2040,

	Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass im Rahmen des Ausbaus der DB Strecke Nr. 6135 (Dresdner Bahn) vor kurzem Planfeststellungsverfahren für einzelne Streckenabschnitte stattgefunden haben. Ggf. lassen sich aus diesen Unterlagen oder aus den durchgeführten Planfeststellungsverfahren Informationen zu aktuellen Zugzahlen ableiten. Die schalltechnische Untersuchung [1] ist dahingehend zu überarbeiten.	die in die Untersuchung einfließen, sofern diese überhaupt verfügbar sind. Eine Aktivierung des Personenverkehrs auf diesem Gleis wurde in einer Potenzialuntersuchung zur Reaktivierung von Strecken und Halten, erarbeitet durch PTV Transport Consult GmbH im Auftrag des VBB im Jahre 2021, bereits als unwirtschaftlich angesehen und damit nicht für eine Reaktivierung eingeplant. **Das Lärmschutzgutachten wird überarbeitet. Die Planzeichnung und die Begründung werden ergänzt.**
	<u>Festsetzungen (Planzeichnung)</u> Der Planzeichnung [2] kann unter Punkt 6.1 entnommen werden das eine nach ZTV Lsw 06 zertifizierte Lärmschutzwand zu errichten ist. Es sei darauf hingewiesen, dass aktuell die ZTV Lsw 22 zu verwenden ist.	Diese Festsetzung hat sich erübrigt, da die LSW auf dem Bahngelände im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erfolgen wird und nicht mehr auf dem Wohngrundstück.
	<u>Betrachtung Gewerbelärm (TA Lärm)</u> Westlich der Bahntrasse befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet liegt in der Hauptwindrichtung zum Gewerbegebiet. Im Gewerbegebiet sind genehmigungsbedürftige (ERDTRANS GmbH) und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (z.B. Transportbetonanlage, Stahlbehälterfertigung, Betriebshof mit Abfalllagerung) im Bestand vorhanden. Mit der vorgelegten Planung lässt sich eine Einschränkung der genehmigten Betriebe nicht grundsätzlich ausschließen. Im Rahmen des Abwägungsgebotes gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Interesse der Anlagenbetreiber, ihren genehmigten Betrieb uneingeschränkt fortzusetzen, ist zu beachten. Bislang sind östlich der Bahntrasse gem. Flächennutzungsplan Mischbauflächen ausgewiesen. Der VBP erhöht den Schutzanspruch maßgeblich. Bei dem Heranrücken von Wohnnutzung an ein bestehendes Gewerbe sind nachträgliche immissionsschutzrechtliche Auflagen oder ähnlichen Betriebseinschränkungen seitens der Behörden nicht unüblich. Es gelten in dem Fall die Abwehrrechte der Betreiber, die zu einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen können [6].	**Anregung wird berücksichtigt.** Die schalltechnischen Untersuchungen wurden ergänzt, um mögliche Konflikte ausschließen zu können. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt, wobei festzustellen ist, dass sich aus dem Gewerbelärm aufgrund der Entfernung und der konkreten Art der Nutzung keine zusätzlichen Anforderungen an Schutzmaßnahmen ergeben.

	Der schalltechnischen Untersuchung [1] kann hierzu bislang keine Aussage entnommen werden. Folglich ist die schalltechnische Untersuchung [1] dahingehend zu erweitern und die Auswirkungen der gewerblichen Immissionen zu beurteilen. Sollte das Gutachten den Nachweis führen, dass die Immissionsrichtwerte bereits im Ist-Zustand ausgeschöpft sind, ist zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der Planung keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr am gewerblichen Standort möglich sind. Ein ausreichender Prognosehorizont ist daher zu berücksichtigen. Der Sachverhalt ist ebenfalls in die Abwägung einzustellen.	
	3. Fazit Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung nicht auszuschließen. Die Umsetzung der Textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen ist obligatorisch und ihre Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit auf Grundlage von [1] belegt. Die Auswirkungen der westlichen gewerblichen Flächen sind zu ergänzen. Eine Einschränkung des genehmigten Betriebes ist durch eine neue hinzutretende schutzbedürftige Nutzung zu vermeiden. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	**Anregungen im Rahmen des Fazits werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.**
	Quellen [1] Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen vom 09.10.2025 der Firma HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH [2] Begründung und Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen vom 17.11.2025 [3] Arbeitshilfe Bebauungsplan 01/2020, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg [4] Bundesverwaltungsgericht Beschluss BVerwG 9 B 30.12 OVG 3 K 313/11 vom 15. März 2013, https://www.bverwg.de/150313B9B30.12.0 [5] Anfrage des LfU Brandenburg und Auskunft der Deutschen Bahn AG zur Bereitstellung von Prognosezugzahlen, E-Mail vom 20.02.2025 [6] Bestellung von Verkehrsdaten, Deutsche Bahn AG, https://nachhaltigkeit.deutschebahn.com/de/gruene-transformation/laermschutz/verkehrsdaten	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	[7] VGH München, Urt. v. 2.10.1992 – 2 CS 92.2647 i. V .m. Stüer, Bau- und FachplanungsR, Rn. 3176	
A 5 Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittel-beseitigungs-dienst vom 09.01.2026	zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. **Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern** Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Hinweis wird berücksichtigt.** Der bereits auf der Planzeichnung vorhandenen Hinweis wird ergänzt. Die Begründung wird angepasst.
	Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampfmittelfr/1295899	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 6 Deutsche Telekom Technik GmbH	**Keine Stellungnahmen eingegangen.**	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 7 Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 13.02.2026	zu dem mit Schreiben vom 07.01.2026 eingereichten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes, hier durch die CESA Investment GmbH & Co. KG (Berlin), möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) Zossen, folgende Stellungnahme abgeben: „Der Vorhabenträger hatte im Dezember 2023 / Januar 2024 einen Vorbescheid zur Bebauung der Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf […] beantragt. Der Vorbescheid wurde mit Schreiben der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 08.01.2025 beantwortet. Danach wäre eine Bebauung	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	nur auf dem Flurstück 460 zulässig. Für das Flurstück 461 wurde eine Bebauung als nicht genehmigungsfähig abgelehnt. Da nach Einschätzung der Behörde auch eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, kann die rückwärtige Bebauung nur über einen Bebauungsplan realisiert werden. Um das Vorhaben insgesamt, aber in reduzierter Form zu ermöglichen, hat der Vorhabensträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt. Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber der Bauvoranfrage überarbeitet und stellt die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar. […] Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohnbebauung auch im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden“. Der Vorhabenträger beabsichtigt „im Plangebiet […] Reihen- und Doppelhäuserhäuser (12 Wohneinheiten) […] [neu zu errichten] und das vorhandene Wohnhaus (ca. 4 Wohneinheiten) [zu erhalten] […]“.	
	Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Brandenburger Straße‘ in der Stadt Zossen, GT Dabendorf **bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.**	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Der Gemeindeteil Dabendorf der Stadt Zossen ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.	
	Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS verlaufen innerhalb der unmittelbar östlich angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. innerhalb von Seitenbereichen der ‚Brandenburger Straße‘.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass innerhalb unmittelbar östlich angrenzender Flächen zentrale öffentliche Trinkwasseranlagen vorhanden sind.
	Zentrale öffentliche Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS grenzen dagegen nicht direkt an den Geltungsbereich an – sie enden ca. 620,0 m südöstlich des Plangebietes, hier im Kreuzungsbereich ‚Brandenburger Straße‘ / ‚Stubenrauch Straße‘ / ‚Machnower Chaussee‘ als Vorstreckung der weiterführenden Abwasserdruckleitung ADL PE-HD da 90x8,2 mm bzw. ADL PE-HD da 110x10,0 mm.	**Anregung wird wie folgt berücksichtigt:** Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wird dargelegt, wie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen soll. Es ist beabsichtigt abflusslose Schmutzwassersammelgruben im Vorhabengebiet zu errichten.

	Die darüber hinaus im Bestand vorhandenen schmutzwassertechnischen Anlagen befinden sich im erweiterten Umfeld zum Plangebiet. Dabei handelt es sich ➢ zu einen um Anfangshaltungen des vorhandenen Schmutzwasser-Freigefällekanals (PP-Rohr DN 200) in der ‚Hedemann Straße‘ ➢ und zum anderen um einen Schmutzwasser-Freigefällekanals (Stzg-Rohr DN 200) in der ‚Brandenburger Straße‘, westlich der Bahnstrecke Berlin-Dresden. Damit erfolgt die Schmutzwasserableitung im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet derzeit mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich des nicht separierten Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage). Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage ist gegenwärtig von Seiten des KMS nicht geplant. Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug aus den Bestandsdaten beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1. Explizite Aussagen zu vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind in der Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ‚Brandenburger Straße‘, Stadt Zossen GT Dabendorf nicht enthalten. Es wird lediglich beschrieben, dass „die Wasserversorgung […] aus dem zentralen Trinkwassernetz […] [und die] Schmutzwasserbeseitigung […] durch Einleiten in das öffentliche Kanalnetz“ erfolgt. Wir empfehlen Ihnen dahingehend die eben beschriebene Bestandssituation entsprechend in der Planfortschreibung zu ergänzen bzw. die Äußerungen der Begründung entsprechend zu korrigieren, hier insbesondere in Bezug auf die schmutzwassertechnische Bestandssituation.	**Die Begründung wird ergänzt.** **Wird zur Kenntnis genommen.** **Anregung wird berücksichtigt**. Im weiteren Verfahren wird die Begründung angepasst bzw. berichtigt.
	Des Weiteren sind die nachstehenden Anmerkungen / Hinweise entsprechend ebenfalls in der Planfortschreibung zu ergänzen bzw. an den Vorhabenträger zur hinreichenden Berücksichtigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren weiterzuleiten: (1) Trinkwassertechnische Erschließung – unter Berücksichtigung der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS ist in der weiteren Planung davon auszugehen, dass die äußere trinkwassertechnische Erschließung des Plangebietes gegeben ist.	**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** **Wird zur Kenntnis genommen.**

	Für die erforderlich werdende innere trinkwassertechnische Erschließung sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen. Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln. Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Technischer Leiter ab - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24 bzw. E-Mail: […]@zv-kms.de.	Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren übergeben.
	Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Festsetzung der Verkehrsflächen als private Straßenverkehrsfläche ergeht bereits an dieser Stelle der Hinweis, dass mit der Festsetzung privater Verkehrsflächen die Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS nicht gegeben ist. In diesem Fall empfehlen wir Ihnen, die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen zu überdenken. Insofern an der Absicht zur Festsetzung privater Verkehrsflächen festgehalten wird, ist als Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des KMS durch den Vorhabeträger zu veranlassen (hier soweit die private Straßenverkehrsfläche nicht öffentlich gewidmet wird). Mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit möchte der KMS sicherstellen, dass die trinkwassertechnischen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben. Eine Verlegung in privaten Grundstücksflächen ist nur zulässig, soweit dies für eine ordnungsgemäße Leitungsführung unumgänglich ist und zuvor ein Gestattungsvertrag zugunsten des KMS für die Herstellung, Unterhaltung und den Betrieb der Leitung abgeschlossen worden ist.	Im geänderten Entwurf wird künftig keine private Straßenverkehrsfläche mehr festgesetzt. Für die Sicherung der Erschließung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, welches die Grundlage für die rechtliche Sicherung (Eintragung einer Grunddienstbarkeit für den KMS) darstellt. Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im Genehmigungsverfahren übergeben.
	Die in diesem Kontext stehende geplante Festsetzung von Flächen „mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen“ haben wir zur Kenntnis genommen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasseranschlussbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden. Der im Bestand vorhandene TW-Hausanschluss ‚Brandenburger Straße Nr. 20b‘ ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes neu zu ordnen.	Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren übergeben.
	(2) Schmutzwassertechnische Erschließung – wie bereits weiter oben beschrieben, erfolgt die Schmutzwasserableitung im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet derzeit mittels dezentraler öffentlicher Schmutzwasseranlage (u. a. abflusslose Sammelgruben oder biologische Kleinkläranlagen). Damit besteht für das Plangebiet derzeit keine Anschlussmöglichkeit an zentrale öffentliche Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS. Für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der geplanten Wohnbebauung ist die Errichtung dezentraler öffentlicher Schmutzwasseranlagen (hier abflusslose Sammelgrube bzw. biologische Kleinkläranlage) vorzusehen. In diesem Zusammenhang möchten wir ergänzend beschreiben, dass die Herstellung einer bauartzugelassenen bzw. dichten Sammelgrube oder einer biologischen Kleinkläranlage als dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage erlaubnispflichtig ist und bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Teltow-Fläming zu beantragen ist. Alternativ besteht die Möglichkeit der inneren und äußeren schmutzwassertechnischen Erschließung durch den Vorhabenträger. Wobei die äußere schmutzwassertechnische Erschließung, unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, vorzugsweise in Richtung Südosten (Kreuzungsbereich ‚Brandenburger Straße‘ / ‚Stubenrauch Straße‘ / ‚Machnower Chaussee‘) zu erfolgen hat – eine Querung der Bahnstrecke Berlin-Dresden wird nicht empfohlen (hier auf Grund hoher zu erwartender Herstellungskosten und des zeitlich aufwendigen Genehmigungsverfahrens). Im Fall einer inneren und äußeren schmutzwassertechnischen Erschließung gelten die allgemeinen Planungsgrundsätze der inneren trinkwassertechnischen Erschließung sinngemäß. Wir empfehlen dem Vorhabenträger sich frühzeitig mit dem KMS hinsichtlich der vorbereitenden Abstimmungen ins Benehmen zu setzen.	**Anregung wird wie folgt berücksichtigt:** Wird zur Kenntnis genommen. Da durch die Stadt Zossen keine Erweiterung des Abwassernetzes geplant wird, soll eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung im Plangebiet erfolgen. Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren übergeben. Die Alternative ist für das Vorhaben mit der geringen Zahl an Wohnungen wirtschaftlich nicht tragfähig.

	(3) Löschwasser – der Begründung ist zu entnehmen, dass „im weiteren Verfahren […] zu klären [ist], welche Kapazitäten […] für die Löschwasserbereitstellung zur Verfügung stehen“. Die Äußerung haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen. Im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Löschwasser ergeht bereits an dieser Stelle der Hinweis, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes 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 sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung 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. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.	**Anregung wird wie folgt berücksichtigt.** Da im Umkreis von 300 m keine Löschwasserentnahme zur Verfügung steht, wir durch den Vorhabenträger ein Löschwasserbrunnen an einer leicht zugänglichen Stelle errichtet. **Die Begründung wird ergänzt. Die Realisierung wird im Durchführungsvertrag gesichert.**
	(4) Grünordnerische Festsetzungen / Kompensationsmaßnahmen – es wird darauf hingewiesen, dass „ein grünordnerischer Fachbeitrag […] im weiteren Verfahren ergänzt“ wird, obwohl „im beschleunigten Verfahren […] Eingriffe, die auf Grund der	**Wird zur Kenntnis genommen.** Im grünordnerische Fachbeitrag wird u. a. auch der zu erwartende Eingriff bewertet, unabhängig davon, dass nach § 13a BauGB die Eingriffe nicht auszugleichen sind.

	Aufstellung des Bebauungsplan[e]s zu erwarten sind, als […] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Die Äußerung haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen. Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS im Bereich erforderlicher interner bzw. externer Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden konkreten Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren bzw. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird vorausgesetzt.	**Wird berücksichtigt.** Der KMS wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.
	Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
		Die Anlage 1 **wird zur Kenntnis genommen.**

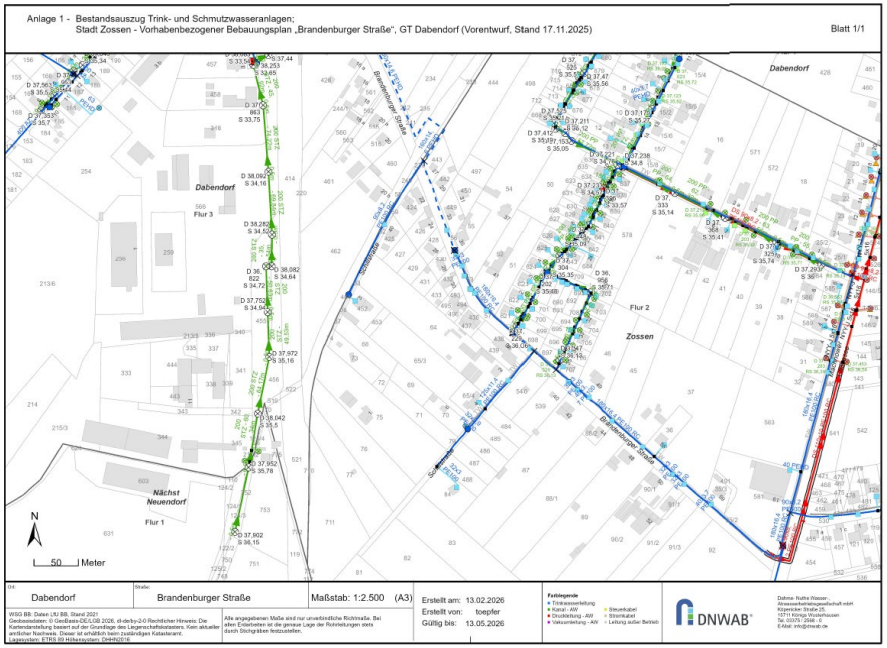
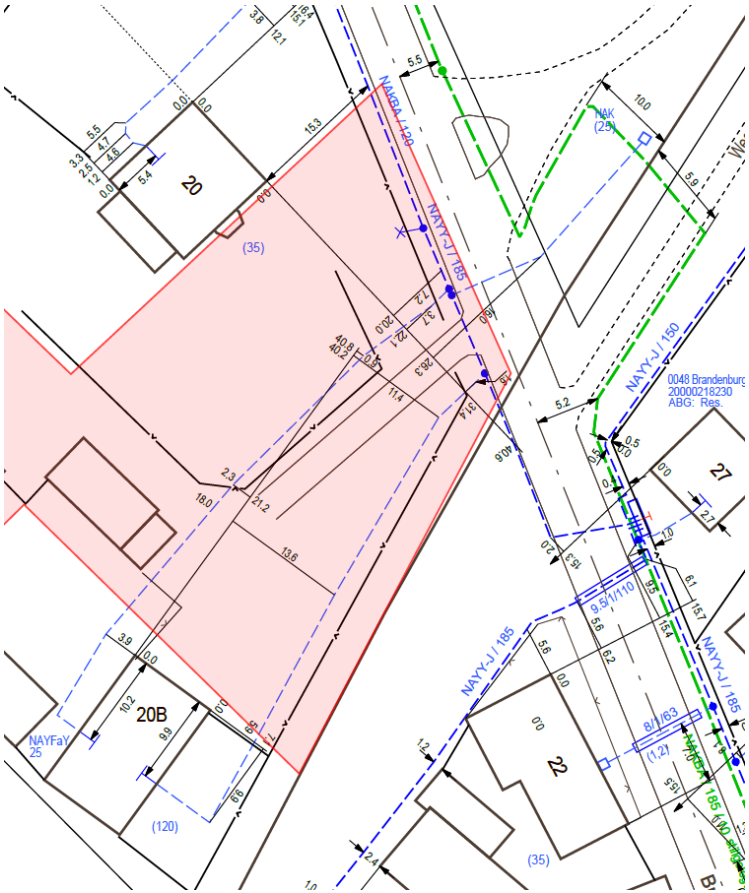
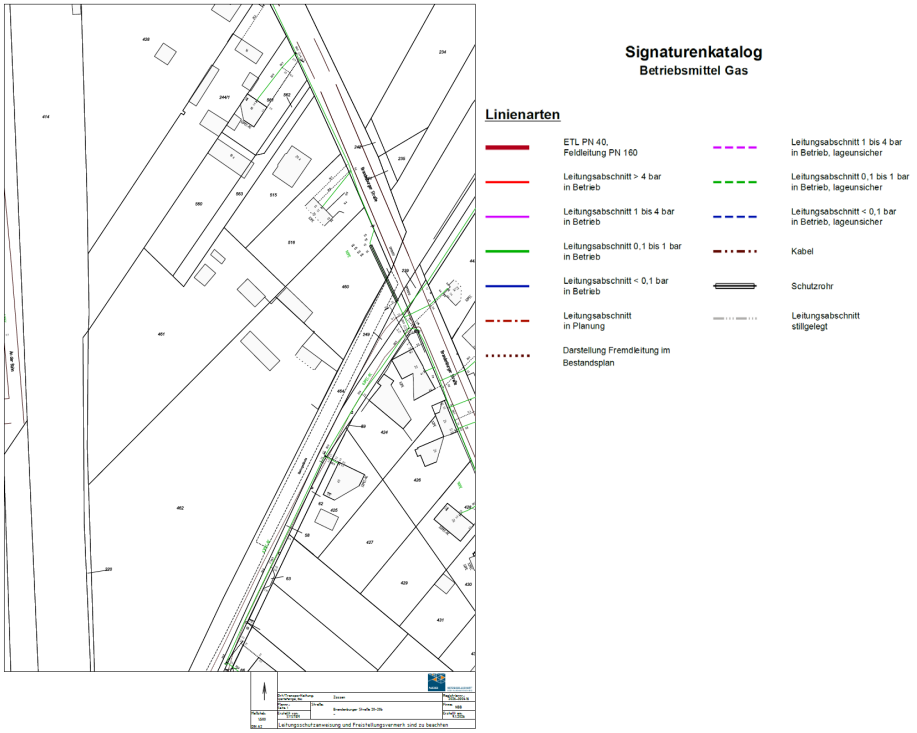
		
A 8 e.dis Netz GmbH - Regionalbereich Ost Brandenburg vom 09.01.2026	wir beziehen uns auf die Spartenauskunft vom 7. Januar 2026 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung **keine Bedenken bestehen**.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich entlang der Brandenburger Str. Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens, des Weiteren befinden sich auf dem Flst. 460 2 Hausanschlusskabel für die Versorgung der Brandenburger Str. 20B. Anhand der derzeit eingereichten Übersichtskarte kann es zu Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) bzw. Umverlegungen unserer Anlagen kommen. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.	**Wird wie folgt berücksichtigt:** Die genannten 2 Hausanschlusskabel für die Versorgung der Brandenburger Str. 20B. queren das Plangebiet im nordöstlichen Bereich. Diese werden im Rahmen der Ausführungsplanung Berücksichtigung finden. Bei Bedarf wird sich der Vorhabenträger mit der e.dis Netz GmbH ins Benehmen setzen. Ein Hinweis zu den vorhandenen Mittelspannungssystem wird in die Begründung aufgenommen. **Anpassung der Begründung** Der Lageplan **wird zur Kenntnis genommen.**

	Abb. 1: Lageplan der Hausanschlusskabel im Plangebiet  *Quelle: Ausschnitt aus Gesamtmedienplan (Anlage zur Stellungnahme)*	
	Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2 m x 5,2 m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie	**Wird zur Kenntnis genommen.** Sofern der ggf. notwendige Trafo nicht im öffentlichen Straßenraum der Brandenburger Straße möglich ist, könnte innerhalb des Plangebiets die Errichtung der genannten

	Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Für die Erschließung von 16 Wohneinheiten werden ca. 2 Ortnetzkabel und ggf. eine neue Transformatorenstationen benötigt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.	Transformatorenstation in der notwendigen Größe bei Bedarf errichtet werden. Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im weiteren Verfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren übergeben.
	Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten: 1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Weitere Anlagen: - Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen - Index - Gesamtmedienplan - Strom-MSP - Strom-NSP - Zusammenfassung	**Wird zur Kenntnis genommen.**

A 9 EWE Netz GmbH vom 09.01.2026/ 15.01.2026	vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher **nicht betroffen**. Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner […] unter der folgenden Rufnummer: […].	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Anlagen: - 01_Netzdaten_Grundriss - 02_Uebersicht - 03_Hinweisblatt - 04_Gas - 05_Telekommunikation - 06_Fernwaerme - 07_Breitbandkabel - 08_Strom - 09_Gas (stillgelegt) - 10_Telekommunikation (stillgelegt) - 11_FW, BK (stillgelegt) - 12_Strom (stillgelegt) - 13_Bau- und Planungsaktivitäten - 14_Planuebergabeprotokoll	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 10 NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 13.01.2026	die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahmen wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen im weiteren Verfahren bzw. dem Genehmigungsverfahren übergeben.

	nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten: Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

	Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
		Der Bestandsplan **wird zur Kenntnis genommen.**
	Anlagen: Übersichtskarte Leitungsschutzanweisungen Leitungsbestandsplan (siehe oben)	Wird zur Kenntnis genommen.

A 11 BIL eG vom 09.01.2026	Ihre Anfrage "Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Brandenburger Straße"" mit der Nummer […] vom 09.01.2026 10:50 wurde an das BIL System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet. Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL Portal einsehen. Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber Ontras Gastransport GmbH	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 12 Zweckverband KMS Zossen	**Keine gesonderte Stellungnahme** – siehe Stellungnahme A 7	
A 13 Stadt Zossen, Amt für Ordnung und Wirtschaft - Brandschutz vom 05.05.2026	**Stellungnahme Sicherung der Löschwasserversorgung für die Voranfrage zur Errichtung von 7 Doppelhäusern in Dabendorf, Flur 3, Flurstücke 460 und 461** zu Ihrer Anfrage vom 20.04.2024 bezüglich der Löschwasserversorgung zum o.g. Objekt möchten wir Ihnen folgende Auskunft erteilen: **Grundlagen** Das Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) überträgt gemäß §3 (1) die Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) auf den Träger des örtlichen Brandschutzes. Um zu definieren, wann eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet ist, verleiht die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 (VVBbgBKG) Abschnitt 3.1 dem DVGW Arbeitsblatt W405 Gesetzescharakter. Der Löschwasserbedarf wird darin - in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung nach BauNVO §17 und	Die Grundlagen **werden zur Kenntnis genommen.**

	der Gefahr der Brandausbreitung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 - für den Löschbereich ermittelt. Gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 7 umfasst der Löschbereich 300m Umkreis um das Brandobjekt und betrachtet alle Wasserentnahmemöglichkeiten in diesem Bereich. Die ermittelte Löschwassermenge ist dabei für eine Löschzeit von 2 Stunden nachzuweisen.	
	Folgerung für das o.g. Objekt Aufgrund Ihrer Angaben zur baulichen Nutzung nach BauNVO §17 und der Gefahr der Brandausbreitung muss demnach für den Standort des o.g. Bauvorhabens als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 48m³/h (=800l/min) mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass für das Bauvorhaben der Flurstücke 460 und 461, Flur 3 in Dabendorf als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von 48m³/h (=800l/min) mindestens über einen Zeitraum von 2 Stunden nachgewiesen werden muss.
	Wasserentnahmestellen für die Feuerwehr in der Umgebung des o.g. Objektes Feuerlöschbrunnen Hedemann Straße • Förderleistung 48m³/h (=800/min), • Saughöhe unbekannt • Entfernung (Lauflinie) ca. 445m	
	➢ kann nicht für den Grundschutz herangezogen werden, da zu weit entfernt	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Feuerlöschbrunnen Bernhard-Guricke-Straße • Förderleistung 48m³/h (=800/min), • Eigentum Stadt Zossen • Saughöhe unbekannt • Entfernung (Lauflinie) ca. 370m	
	➢ kann nicht für den Grundschutz herangezogen werden, da zu weit entfernt	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	Zeichnerische Darstellung  **Entschluss** Am Standort des o.g. Objektes sind die Anforderungen des Löschwasserbedarfes (Grundschutz) nach dem DVGW Regelwerk W 405 zur Sicherstellung des Brandschutzes nicht erfüllt. **Hinweise** Die Anforderungen des Löschwasserbedarfes können u.E. nach nur durch einen Feuerlöschbrunnen in der näheren Umgebung des o.g. Objektes erfüllt werden. Die Herstellung eines Feuerlöschbrunnens in der Umgebung von 300m um das o.g. Objekt ist nicht zeitnah durch die Stadt Zossen geplant. Es besteht für Bauherren die Möglichkeit in Abstimmung mit dem Unterzeichner auf eigene Kosten einen Löschwasserbrunnen zu errichten.	Die zeichnerische Darstellung **wird zur Kenntnis genommen.** **Wird zur Kenntnis genommen.** **Die Anregung wird berücksichtigt.** Es ist beabsichtigt einen frei zugänglichen Löschwasserbrunnen in Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Sicherheit – Brandschutz der Stadt Zossen zu errichten.

		Anpassung der Begründung
A 14 Stadt Zossen – Straßenverkehrsamt vom 09.01.2026	ich bedanke mich für die Information und damit verbundene Anfrage. So weit ist das Konzept aus meiner Sicht in Ordnung.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Für mich sind weitere Informationen zu den geplanten Verkehrswegen interessant. Wenn Sie schon Planungsunterlagen oder ein Verkehrskonzept vorliegen haben, freue ich mich, wenn Sie mir diese zukommen lassen könnten.	**Wird wie folgt berücksichtigt.** Aufgrund der Größe des Plangebiets und der damit einhergehenden geringen Anzahl an Wohneinheiten ist die Erstellung eines Verkehrskonzeptes nicht vorgesehen. Die Ausführung der Verkehrswege wird Bestandteil der Unterlagen für die Ausführungsplanung sein. Eine detaillierte Ausarbeitung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens daher nicht vorgesehen. *Bemerkung:* *Im weiteren Verfahren wird auf die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche verzichtet. Es handelt sich im Wesentlichen um eine private innere Grundstückszufahrt, die die Belange der Rettungsfahrzeuge und der Erschließung berücksichtigt. Es wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.* **Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.**
A 15 Tyczka Energy GmbH vom 09.01.2026	die Tyczka Energy GmbH betreibt in der Bundesrepublik Deutschland Gasnetze im öffentlichen und privatem (nicht öffentlichen) Raum. Im markierten Bereich Ihrer Anfrage liegen keine Gasversorgungsleitungen der Tyczka Energy GmbH im öffentlichen Raum. Die Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von 3 Monaten ab Ausstellungstag. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder sich der Ausführungszeitraum über die 3 Monate hinaus verschieben, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft vorzulegen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

A 16 50Hertz Transmission GmbH vom 09.01.2026	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 17 DB AG - DB Immobilien vom 04.02.2026	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Nachfolgende Auflagen / Bedingungen und Hinweise sind zu beachten und einzuhalten: Bahnanlagen sind planfestgestellte Anlagen und genießen Bestandsschutz. Wir weisen darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG nach § 4 AEG und § 2 EBO als Infrastrukturunternehmen verpflichtet ist, den sicheren Eisenbahnbetrieb zu gewährleisten. **1. Stellungnahme Netzbezirk Königs Wusterhausen** a) Grundsätzlich sollte in den eingereichten Planunterlagen eine Bemaßung enthalten sein, in welcher der Abstand zu Grundstücksgrenzen/ Bahnanlagen direkt ablesbar ist. • Die Bahngrenzen sind zwingend einzuhalten. Grundsätzlich ist bei Planungen sicherzustellen, dass es zu keiner Übertragung von Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO kommt. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen. Ebenso ist die Zuwegung gemäß § 5 BauO ohne Inanspruchnahme von Eisenbahnflächen zu sichern. Die vorgesehene	**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** **Wird zur Kenntnis genommen.** **Zu1.** a) Die Bemaßung wird geprüft und ergänzt. Die Forderung, dass keine Übertragung von Abstandsflächen auf Bahnflächen erfolgen dar, entspricht nicht den gesetzlichen Bestimmungen. Da Bahnflächen Verkehrsflächen sind besteht die Möglichkeit, dass Abstandsflächen bis zur Hälfte der Bahnflächen liegen dürfen. Unabhängig davon liegen die Abstandsflächen der geplanten Gebäude auf dem privaten Grundstück.

	Bebauung darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinflussen. • Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.	Aufgrund der Forderung der Deutschen Bahn, dass ein Streifen vom 2 m des derzeit privaten Grundstücks im Rahmen des Ausbaus der Bahnstrecke für Bahnzwecke benötigt wird und dafür der notwendige Grundstückserwerb noch aussteht, kann der nach Bauordnung notwendige Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nicht mehr eingehalten werden. Bisher war ein 3,5 m Abstand des Carports zur Bahnfläche geplant. Die Abstandsfläche des möglichen Carports liegt innerhalb des verbleibenden Abstandes von 1.5 m zu der neu ausgewiesenen Bahnfläche.
	b) Für die Be- und Entwässerung sind eigene Anlagen zu errichten. Gleichgelagerte Anlagen und Bahngräben der DB InfraGO AG dürfen nicht genutzt werden oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Die Ableitung von Trauf- und Oberflächenwasser hat grundsätzlich bahnabgewandt zu erfolgen. Entwässerungsanlagen (z.B. Mulde/ Rigole) in direkter Bahn Nähe werden abgelehnt. c) Die Hinweise zum BÜ und der Baustellenzufahrt sind zwingend umzusetzen, um Gefährdungen am BÜ auszuschließen. d) Die geplanten neuen Zufahrten und Baustellenzufahrten sind im weiteren Planungsverlauf näher zu untersuchen und auf einem Übersichtsplan darzustellen, um (negative) Auswirkungen auf den umliegenden BÜ zu prüfen und, falls erforderlich, Gegenmaßnahmen einzuleiten. e) In der weiteren Planung der Solaranlagen in Bahn Nähe muss ausgeschlossen werden, dass durch Reflektionen die ggfs. von den Modulen der geplanten Photovoltaikanlagen ausgehen, den Triebfahrzeugführern durch störende Blendwirkungen die Sicht auf die Signale genommen wird. Dies trifft auch auf Beleuchtungsanlagen zu. f) Bei der Bebauung und Begrünung parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestimmungen der Dienstvorschrift 800 01 „Bahnanlagen entwerfen...“ der Deutschen Bahn AG, gültig vom 01.03.1993, zu beachten. Danach sind differenziert nach Gehölzart Mindestabstände zu berücksichtigen. • Bei Umsetzung einer beidseitig begrünten Lärmschutzwand ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,0 m zur Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn AG einzuhalten, hier unter zzgl. Beachtung des 2m breiten Flächenstreifens im Rahmen des ausstehenden Grunderwerbs durch das Bauprojekt ABS Berlin – Dresden. Der Vegetationsrückschnitt von der Lärmschutzwand auf Fremdgrundstücken wird von der Deutschen Bahn AG abgelehnt.	**Zu1.** b bis h) Anregungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan sind diese hinsichtlich erforderlicher Festsetzungen nicht relevant. **Die Begründung wird um die wesentlichen Hinweise ergänzt**. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben.

	• Die Grundstücke sind spätestens ab Benutzung zum Bahngelände hin einzufrieden und maximal mit bewuchshemmender Vegetation an der Grundstücksgrenze zu bepflanzen, sodass ein Bewuchs in die Grundstücke der Deutschen Bahn AG und eine Behinderung des Bahnbetriebes ausgeschlossen werden kann. g) Beim Arbeiten oder beim Aufenthalt in der Nähe von Oberleitungsanlagen, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 3,0 m zu den spannungsführenden Teilen einzuhalten. h) Ein Überschwenken der Bahnanlagen sowie der spannungsführenden Leitungen mit Baukranauslegern wird nicht gestattet. • Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. • Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG bei der folgenden Email: krananweisungenberlin@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.	
	i) Die Bauwerke sind ausreichend gegen die Einwirkungen des gegenwärtigen oder eines geänderten Eisenbahnbetriebes zu bemessen und zu bauen. Entsprechend erhalten Sie die Rückmeldung aus dem Bauvorhaben der ABS Berlin- Dresden: Rückmeldung durch das Bauvorhaben ABS Berlin – Dresden, Strecke 6135. Durch die Anordnung eines feldseitigen Inspektionsweges und Umfahrung eines OL-Mastes in der bahnlinks geplanten LSW ist Grunderwerb auf dem vom B-Plan überplanten FS 461 notwendig. Der Grunderwerb ist anteilig für einen ca. 2 m breiten Streifen parallel zur Bahntrasse vorgesehen. Ansprechpartner für Rückfragen: […] Teilprojektleiter ABS Berlin - Dresden 2. BA, DB InfraGO AG Mobil: 0171 3348089	**Zu 1. i). Wird zur Kenntnis genommen.** Die Forderung wird berücksichtigt. Der 2 m breite Streifen wird als Bahnfläche dargestellt das Planfeststellungsverfahren ist in Ausstellung.

	j) Wir weisen darauf hin, dass gem. der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung) durch die Deutsche Bahn AG gegenwärtig keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder –nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. • Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. • Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten. k) Das Errichten, Betreiben und der Abbruch baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik und unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften zu erfolgen. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindlichen Sachen auswirken, haftet der Bauwerber bzw. der Bauherr. l) Die Zugänglichkeit zu den Bahnanlagen muss für Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten für die Mitarbeiter der Deutschen Bahn AG jederzeit zugänglich sein. Die Lagerung von Baumaterial, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten und Betreiben von baulichen Anlagen ist auszuschließen. Ausnahmen dazu bedürfen der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Genehmigung durch die Deutsche Bahn AG. Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. m) Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen. Dazu sind rechtzeitig vor Baubeginn die Kabelmerkblätter bei der Deutschen Bahn AG einzuholen. Der ungehinderte Zugang von Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein.	**Zu 1.** j bis p) **Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben. *Bemerkung: Nach Rücksprache mit dem Ansprechpartner wurde klargestellt, dass im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der Strecke Berlin – Dresden auf 200 km/h durch die DB eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m errichtet wird, die ausreichend Schutz für die angrenzende vorhandene und geplante Bebauung bieten wird.* *Somit wird auf dem Vorhabengrundstück keine Lärmschutzwand zusätzlich erforderlich.* Die **Hinweise werden zur Kenntnis genommen**, betreffen jedoch die Ausführungsplanung.

	n) Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. o) Schadenersatz: Der Antragsteller haftet für alle Betriebsstörungen, Personen-, Sach- und Folgeschäden der Deutschen Bahn AG, die durch oder anlässlich der Baumaßnahme verursacht werden. • Für alle zu Schadenersatz verpflichtenden Ereignisse, die aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Eisenbahnflurstücke und auf darauf befindliche Sachen auswirken, haftet der Bauherr. p) Lagerung von Baumaterial auf Bahngrund: Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze so vorzunehmen sind, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. q) Stellungnahme FB KIB: Die LSW ist so zu planen, dass im Versagensfall keine Teile auf die Anlagen der InfraGO fallen können. r) Stellungnahme FB OB: Die Sichtflächen am BÜ Brandenburger Straße km 37,002 sind zu beachten und ständig freizuhalten.	
	2. Stellungnahme DB InfraGO AG, GB Personenbahnhöfe Die Lärmschutzwand hält den nachbarschaftlichen Abstand zur Grundstücksgrenze ein. Die Begrünung zur Gleisseite muss so gewählt werden, dass sie nicht über die Grundstücksgrenze hinauswachsen kann, weder oberirdisch noch unterirdisch. Es muss ein regelmäßiger Rückschnitt erfolgen.	**Zu 2.) Wird zur Kenntnis genommen.** Auf dem Vorhabengrundstück wird keine LSW mehr errichtet (siehe oben).
	3. Trassenauskunft im Auftrag der DB InfraGO AG Der angefragte Bahnbereich enthält folgende TK-Kabel/TK-Anlagen der DB InfraGO AG: <u>Strecke 6135:</u> • F 2026 - Streckenfernmeldekabel, incl. 15-20 m Mehrlänge an km 30,9 erdverlegt • FB 8710 - Bahnhofskabel, erdverlegt. <u>Strecke 6543:</u>	**Zu 3.) Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben.

	Die Strecke 6543 ist in diesem Abschnitt stillgelegt, ggf. teilweise oder gänzlich abgebaut. Die TK-Kabel FB 02531 und FB 02576 sind "außer Betrieb" (a. B.) und nicht betriebsnotwendig. Altkabel können noch körperlich in der Erde vorhanden sein. Die Kabel sind nicht in der Kabeldatenbank Nedocs dokumentiert. Eine endgültige Klärung sollte in der Kabeleinweisung erfolgen. Zur Information senden wir 3 Lageplanausschnitte. Die aktiven Kabeltrassen sind grün gekennzeichnet. Die inaktiven Kabeltrassen sind zusätzlich rot ausgekreuzt und die inaktiven TK-Kabel sind mit "a. B." gekennzeichnet. Im Plan 0357021740 ist die angefragte Fläche an der Strecke 6135 rot gekennzeichnet. Die Angaben zu Anlagen der Deutschen Bahn AG erfolgen nur auf Basis der vorhandenen Lagepläne. Die Eintragungen sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB InfraGO AG erforderlich. Bitte teilen Sie uns schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) und unter Angabe unserer Bearbeitungs-Nr. 2026000534 den Wunschtermin zur örtlichen Einweisung mit. Bitte nutzen Sie dafür das beigefügte Formular Beantragung örtliche Einweisung und senden dieses ausgefüllt an folgende E-Mail-Adresse zu: DB InfraGO AG Dokuzentrum Auskünfte V.ITP 52 Mail: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Die Forderungen der diesem Schreiben beigefügten Merkblätter „Kabelmerkblatt“ und „Merkblatt Erdarbeiten“ sind strikt einzuhalten. Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 24 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Die Ihnen überlassenen Unterlagen bleiben Eigentum der Deutschen Bahn AG und sind vertraulich. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten. Sollten während der Bauarbeiten nicht angegebene TK-Kabel freigelegt oder TK-Anlagen vorgefunden werden, sind diese unter folgender Adresse unverzüglich anzuzeigen. DB InfraGO AG TK-Auskünfte	

	I.ITP 52 Kruppstr. 4 45128 Essen E-Mail: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com Bei weiterem Schriftverkehr zu diesem Vorhaben geben Sie bitte immer unsere o.g. Bearbeitungsnummer an.	
	4. Trassenauskunft im Auftrag der Vodafone GmbH: Im angefragten Bahnbereich sind keine TK-Kabel/TK-Anlagen der Vodafone GmbH bekannt. Bei Anfragen auf öffentlichem Grund stehen seit dem 1. April 2017 die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen von Vodafone und Vodafone Kabel Deutschland für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet. Bitte nutzen Sie daher den kostenlosen Self-Service unter https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft. Auf dieser Seite können Sie sich in wenigen Schritten anmelden und die Daten zu Ihrem Planungsgebiet abrufen. Für die elektronische Webauskunft beachten Sie bitte die FAQ’s, die alle wichtigen Informationen enthält. Dieser Link befindet sich oben rechts auf der Startseite. Die meisten Fragen, die sich während der Bedienung der elektronischen Webauskunft ergeben, sind dort erläutert. Ist Ihr Problem auch dort nicht aufgelistet, wenden Sie sich bitte an Vodafone über das Kontaktformular. Ihre Vorteile: • schnelle Verfügbarkeit der Planauskunft • freie Gebietsauswahl und Anpassung der Abfrage • kostenfreier Service Bei einer Anfrage über eine längere Strecke wäre es für die Fa. Vodafone GmbH auch ggf. interessant, eine Mitverlegung zu machen. Bitte senden Sie in diesem Falle dann noch Informationen an folgende E-Mail-Adresse: TLTT.Transport-Planung@vodafone.com Diese Auskunft ist für einen Zeitraum von 12 Monaten gültig und bezieht sich ausschließlich auf den angefragten Bereich. Zusätzlicher Hinweis auf uns bekannte Kabel der Vodafone GmbH:	**Zu 4.) Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben.

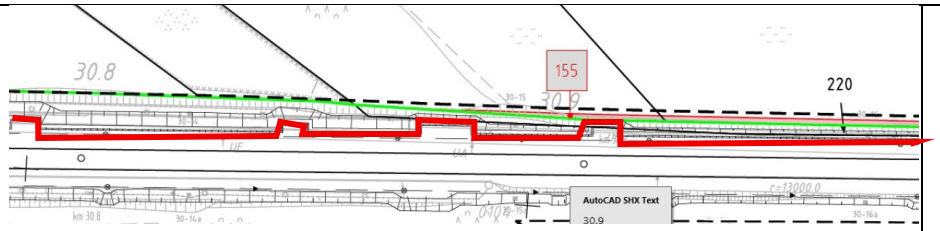
	In wenigen Fällen liegen uns Kenntnisse zu Kabeln der Vodafone GmbH vor, auf die wir Sie hiermit hinweisen. Dieser Hinweis ersetzt nicht Ihren eigenverantwortlichen Abruf über o.a. Webauskunft. Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass die DB InfraGO AG für die Beschädigung an Telekommunikationsanlagen, die auf übermittlungsbedingte Planungenauigkeiten zurückzuführen sind, keine Haftung übernimmt. Im Falle von Ungenauigkeiten oder Zweifel an der Plangenauigkeit darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden, bevor diese durch die DB InfraGO AG ausgeräumt sind.	
	Grundsätzliches Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin. Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Es ist auszuschließen, dass Personen, Maschinen oder Material in den Gefahrenbereich der Gleise geraten. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Hinweise zu Photovoltaik- bzw. Solaranlagen Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben.

	Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können. Bei mit 110 kV – Bahnstromleitungen überspannten Anlagen ist die DB bei allen witterungsbedingten Ereignissen, z.B. Eisabfall von den Seilen der Hochspannungsleitung, von allen Forderungen freizustellen. Die DB InfraGO AG und von ihr beauftragte Unternehmen benötigen Zugangswege an die Bahnstrecken, um auch im Katastrophenfall und für Instandsetzungen schnell an die Bahnstrecke zu gelangen. Wir möchten daher darum bitten, die Richtlinie „Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG“ des Eisenbahn-Bundesamtes insbesondere bei der Festlegung von Flächen für Solar bzw. Photovoltaik zu beachten. Die Zuwegung muss im Ereignisfall für die Zwecke der Fremdrettungskräfte zur Verfügung stehen und eine Mindestbreite von 3,50 m haben. Einbauten sind im Bereich der Rettungswege nicht zulässig. Temporäre Hindernisse (z. B. im Rahmen von Baumaßnahmen) sollen vermieden werden (siehe Rettungsleitfaden).	
	Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1:2023-07 überschritten werden, d. h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.	**Anregungen werden berücksichtigt.** Die bereits im Bebauungsplan Vorentwurf enthaltenen Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der LSW, die im Zusammenhang mit dem Ausbau der Bahnstrecke errichtet wird, geprüft und angepasst. Die schalltechnischen Untersuchungen wurden überarbeitet. **Die Begründung wird ergänzt.**

	Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N). In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsabrieb, Stäube aus dem Ladegut oder bewegter Fahrzeuge) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen, dem gewöhnlichen Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.	**Anregung wird nicht berücksichtigt.** Schutzmaßnahmen gegen Beeinträchtigungen elektronischer Geräte, die ggf. durch magnetische Felder verursacht werden könnten, werden nicht für erforderlich erachtet. Der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und den stromführenden Leitungen ist nicht geringer als bei anderer Bebauung entlang der Bahntrasse im Stadtgebiet. Es sind bisher keine derartigen Beeinträchtigungen der Stadt bekannt. **Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben.
	Einfriedung Der Bauherr ist verpflichtet, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung und frühzeitigen Abstimmung der konkreten Planung übergeben.
	Hinweise zu (Neu-) Bepflanzung	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.	Im Bebauungsplan werden Flächen mit Pflanzbindung/Erhaltung und Neu-Bepflanzung festgesetzt. Die konkreten Festsetzungen zur Bepflanzung - Festlegung welche Pflanzen aus der Auswahl der Pflanzenlisten zu verwenden sind, erfolgt erst im Rahmen des Freiflächenplans zur Baugenehmigung bzw. Bauanzeige. Die Forderungen der Konzernrichtlinie ist zu berücksichtigen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der konkreten Planung übergeben.
	Sicherheitsabstände Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2023-02 und DB Konzernrichtlinien 997.0117 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichtraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 4,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der konkreten Planung übergeben.
	Bauarbeiten Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung bei der konkreten Planung übergeben.

	Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	
	Datenschutzhinweis Die zur Verfügung gestellten Lagepläne sind Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und dementsprechend vertraulich zu behandeln. Sie dürfen weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Sämtliche Unterlagen sind nach Abschluss der Arbeiten zu vernichten.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Schlussbemerkungen Wir bitten darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Bei Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie, sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, Frau […], zu wenden. Anlagen zur Stellungnahme: • ANTRAG KABELEINWEISUNG DBInfraGO AG • Kabelmerkblatt DB InfraGO AG • Merkblatt Erdarbeiten_FO 0736_V001_070118 • Stellungnahme_Plan_0357021740 • Stellungnahme_Plan_0357021741 • Stellungnahme_Plan_0357037884	**Wird berücksichtigt.**
	E-Mail Projketleiter DB InfraGo vom 10.03.2026 beigefügt erhalten Sie einen Auszug zu unserem bisherigen Planungsstand zum Grunderwerb und LSW. Der Ansatz eines 2m breiten Streifens parallel zur Bahn ist sinnvoll, gleichzeitig ist der Verlauf der geplanten LSW zu erkennen. Bei Fragen bitte abrufen.	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** Die schalltechnische Untersuchung wurde überarbeitet, wobei die LSW auf der Bahnfläche berücksichtigt wird. **Da die Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde, wird im Bebauungsplan eine aufschiebende Festsetzung getroffen.**

	 *Auszug aus den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren mit Kennzeichnung der LSW (rot)*	
A 18 DNS_NET Internet Services GmbH vom 09.01.2026	vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange im Rahmen Ihres o.g. Bauvorhabens. In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Bitte beachten Sie die Bestimmungen in der beigefügten Kabelschutzanweisung. Die DNS:NET hat **keine weiteren Bedenken oder Anregungen** vorzubringen. Anlagen Kabelschutzanweisung	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 19 Primagas Energie GmbH vom 09.01.2026	hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 20 Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 04.02.2026	zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab: [X] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB [ ] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB **Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:** [X] Landesplanerische **Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen** [ ] Planungsabsicht steht im Widerspruch zu landesplanerischen Zielen der Raumordnung	**Die Ziele der Landesplanung unterliegen nicht der Abwägung.** Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass der Planungsabsicht landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

	Erläuterungen: Die Stadt Zossen plant die Entwicklung von 0,5 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet in zentraler Lage des Ortsteils Dabendorf. Die für die Planung maßgeblichen raumordnerischen Ziele der Landesplanung werden in der Planbegründung dargelegt. Bezugnehmend auf den letzten Absatz auf S.9 der Begründung weisen wir darauf hin, dass mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen ist (siehe auch Fußnote am Ende des Schreibens). **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht** Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird berücksichtigt.** Die Begründung wird entsprechend angepasst.
	Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	**Wurde bereits berücksichtigt.** Die relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden bereits ermittelt und in die Begründung eingestellt.
	Hinweise • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. • Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung[1] an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionalen Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange direkt zu beteiligen. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.**

	• Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.	
	Fußnote 1 Mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 ist die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen (vgl. https://bravors.brandenburg.de/vertraege/lplv sowie das Rundschreiben der GL vom 03.09.2024 zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts: https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung-der-raumordnungsplaene/anpassung-der-bauleitplanung-an-die-ziele-der-raumordnung/)	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 22.1 Landesamt für Bauen und Verkehr vom 22.01.2026	den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung in dem Siedlungsbereich zwischen Brandenburger Straße und der Bahnstrecke Berlin-Dresden geschaffen werden sollen, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes grundsätzlich keine Einwände.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen.
	Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr Aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke bitte ich Beteiligung der Deutsche Bahn AG im Verfahren.	**Wurde bereits berücksichtigt**. Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB In-fraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG)

		bevollmächtigtes Unternehmen wurde beteiligt und hat ihre Stellungnahme unter A 17 abgegeben.
	ziviler Luftverkehr Eine Beurteilung des Planungsvorhabens aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 22.2 Landesamt für Bauen und Verkehr Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 05.02.2026	nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen (Stand: 17.11.2025) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Planungsvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen (Stand: 17.11.2025).	Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Bedenken gegen den Vorentwurf bestehen.
	Begründung: Das Planungsvorhaben liegt bei Zossen, im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg. Die nächstgelegenen Hubschrauber-Sonderlandeplätze (HSLP) sind ca. 9 km (Mellensee) und 11 km (Königs Wusterhausen) vom Planungsgebiet entfernt. Der Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) befindet sich ca. 14 km nordöstlich der Planungsfläche. Für den BER ist ein Bauschutzbereich nach § 12 LuftVG mit Bauhöhenbeschränkungen planfestgestellt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**

	Ihr Planungsvorhaben befindet sich außerhalb dieses Bauschutzbereiches und insgesamt außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen. Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximale Zahl der Vollgeschosse: II (zwei) – sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Anlagenschutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen gemäß § 18a LuftVG. Insgesamt bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen (Stand: 17.11.2025).	Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass sich das Planvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen und Hindernisbegrenzungsflächen befindet. Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Bedenken bestehen.
	Hinweise: 1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen der im Land Brandenburg gelegenen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlinbrandenburg“. Um Überlassung einer Kopie vom Abwägungsergebnis wird gebeten.	**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.** Die Bundeswehr wird im weiteren Verfahren beteiligt.
A 23 Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte (WBV) vom 08.01.2026	die Stellungnahme für das Projekt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ im GT Dabendorf der Stadt Zossen“ bezieht sich nur auf die Belange der Gewässerunterhaltung. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des jeweiligen Landkreises zu beantragen.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen keine Einwände für die Ausführung des Vorhabens.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass aus Sicht der Gewässerunterhaltung keine Einwände bestehen.

	Nach Prüfung befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung in unmittelbarer Nähe und damit keine Gewässer in unserer Zuständigkeit.	
	Nachfolgend noch einige allgemeine Hinweise: Die Maßnahmen dürfen die Gewässerunterhaltung nicht behindern. Es ist zu beachten, dass an Gewässern ein Arbeitsstreifen von 5,0 m für die Unterhaltung freizuhalten ist. Dies betrifft auch die Zuwegung zum Graben mit unserer Technik (beispielsweise Bagger). Gewässerkreuzung (u.a. für Leitungen) müssen 1,50 m unter fester Sohle erfolgen. Sollten Wassereinleitungen in Gewässer geplant werden, müssen weitere Abstimmungen erfolgen. Durch die Maßnahme entstehende Mehraufwendungen werden entsprechend weitergegeben.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise besitzen für das Plangebiet keinerlei Relevanz.
A 24 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	**<u>Wird zur Kenntnis genommen.</u>**
A 25 Eisenbahn-Bundesamt vom 09.02.2026	mit Bezugsschreiben bitten Sie um Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zum Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes. Auf der Westseite des Plangebietes verläuft, unmittelbar angrenzend an das Flurstück 461, die Eisenbahnstrecke Nr. 6135 Berlin — Elsterwerda (Bahn-km —30,8), die durch die bundeseigene DB InfraGO AG betrieben wird und in der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes steht. Südlich des Plangebietes und unmittelbar angrenzend an das Flurstück 460 befindet sich die Eisenbahnstrecke Nr. 6543 Berlin — Mittenwalde — Zossen (Bahn-km —37,0), die in diesem Abschnitt ebenfalls in die Betreiberverantwortung der DB InfraGO AG und Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes fällt. Jenseits des Bahnüberganges km 37,011 / Brandenburger Straße, von Mittenwalde her etwa bis Bahn-km ~36,9 liegt die Strecke als nichtbundeseigene Eisenbahn in der Aufsichts- und Genehmigungszuständigkeit des Landes Brandenburg.	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt** **Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird zur Kenntnis genommen.**

	Die DB InfraGO AG plant den Ausbau der Strecke 6135 zwischen Rangsdorf und Zossen für eine Geschwindigkeit von 200 km/h (Planfeststellungsabschnitt 1.2 des Vorhabens „Ausbaustrecke Berlin — Dresden", lfd. Nr. 3, Abschnitt 1 des Bedarfsplanes für die Bundesschienenwege, Anlage zum Bundesschienenwegeausbaugesetz, BSWAG). Gemäß § 1 Abs. 2 BSWAG ist die im Bedarfsplan getroffene Feststellung des vordringlichen Bedarfes für das fest disponierte Ausbauvorhaben für die Planfeststellung nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) verbindlich. Das Vorhaben liegt gemäß § 1 Abs. 3 BSWAG im überragenden öffentlichen Interesse. Die in der von Ihnen vorgelegten Schalltechnischen Untersuchung der Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft vom 09.10.2025 angesetzte aktuelle Streckengeschwindigkeit von 120 km/h (STU Abs. 4.2.1, Seite 6) wird daher in dem für die Bebauungsplanung relevanten Prognose-Horizont mit höchster Wahrscheinlichkeit nicht mehr zutreffen. Ein Bahnstreckenausbau für eine Geschwindigkeit von 200 km/h würde im Übrigen zwingend die Beseitigung des bisher noch bestehenden Bahnüberganges in Bahn-km 30,640 der Strecke 6135 und entsprechende Änderungen an der Brandenburger Straße erforderlich machen.	**Wird zur Kenntnis genommen.** **Wird zur Kenntnis genommen.**
	Die Strecke 6543 ist zwar derzeit für den öffentlichen Eisenbahnverkehr stillgelegt, aufgrund fortbestehender öffentlich-rechtlicher Zweckbestimmung („Widmung") ist die eisenbahnbetriebliche Nutzung der Infrastruktur jedoch grundsätzlich weiterhin zulässig, ohne dass es dafür eines neuen planungsrechtlichen Zulassungsverfahrens bedürfte. Die plangegebene Vorbelastung aus der Strecke 6543 ist daher in Ihrem Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Dem Vernehmen nach wird landespolitisch eine Wiederaufnahme schienengebundener Mülltransporte zwischen Berlin und der Deponie Schöneicher Plan über die Strecke 6543 angestrebt.	**Wird zur Kenntnis genommen.** Die Stadt Zossen verkennt nicht die fortbestehende öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung der Strecke 6543. Diese wird als rechtlicher Bestand und damit als theoretische, plangegebene Vorbelastung in das Abwägungsmaterial eingestellt und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption berücksichtigt. Im Rahmen der gesetzlich gebotenen Gewichtung der unterschiedlichen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) überwiegt jedoch das konkrete, aktuelle und dringliche städtebauliche Planungsinteresse der Stadt Zossen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Plangebiet. Dieses reale und zeitnah realisierbare Entwicklungsziel ist höher zu gewichten als die geltend gemachte Reaktivierungsoption für den schienengebundenen Mülltransport. Letztere stellt sich zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung als eine landespolitisch vage angestrebte Absicht dar, deren zeitliche Umsetzung unbestimmt ist. Die städtebauliche Entwicklungshoheit der Gemeinde darf nicht durch

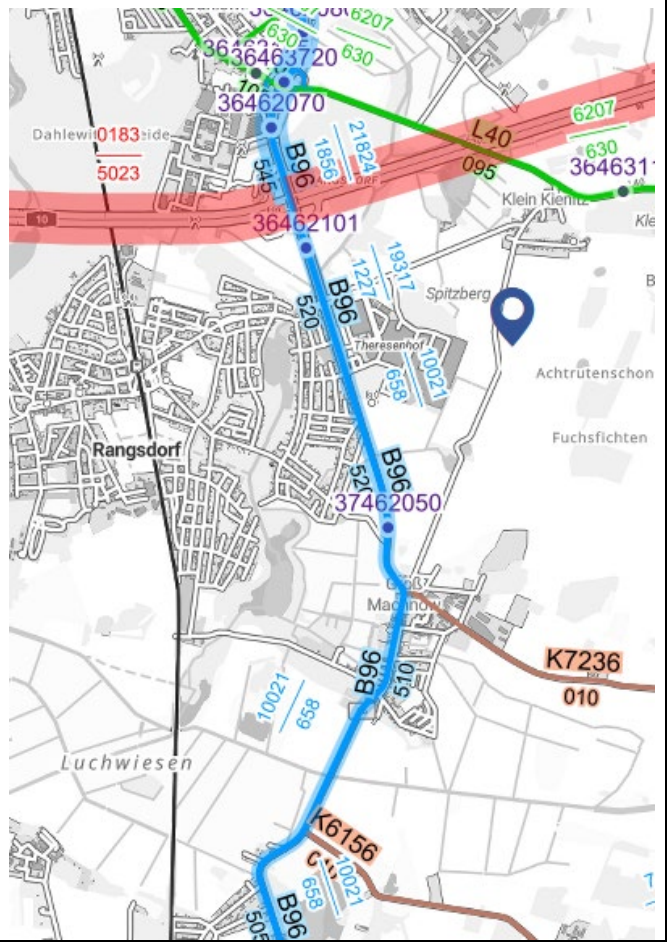
		eine rein hypothetische und spekulative Infrastrukturnutzung auf unbestimmte Zeit blockiert werden.
	Im Übrigen hat das Eisenbahn-Bundesamt gegen die vorgelegte **Planung keine Einwände.**	**Wird zur Kenntnis genommen**
A 26 GDMcom GmbH Vom 14.01.2026	bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: **Anlagenbetreiber** / **Hauptsitz** / **Betroffenheit** / **Anhang** Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1] / Schwaig b. Nürnberg / nicht betroffen / Auskunft Allgemein ONTRAS Gastransport GmbH [2] / Leipzig / nicht betroffen / Auskunft Allgemein Fußnoten: 1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen Sachsen mbH (ETG). 2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!	Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass hinsichtlich der benannten Anlagenbetreiber keine Betroffenheit besteht. **Wird zur Kenntnis genommen.**
	Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich, den Ihrer Anfrage enthält.	**Wird berücksichtigt.** Der in der nebenstehenden Abbildung dargestellte Bereich entspricht der Anfrage.

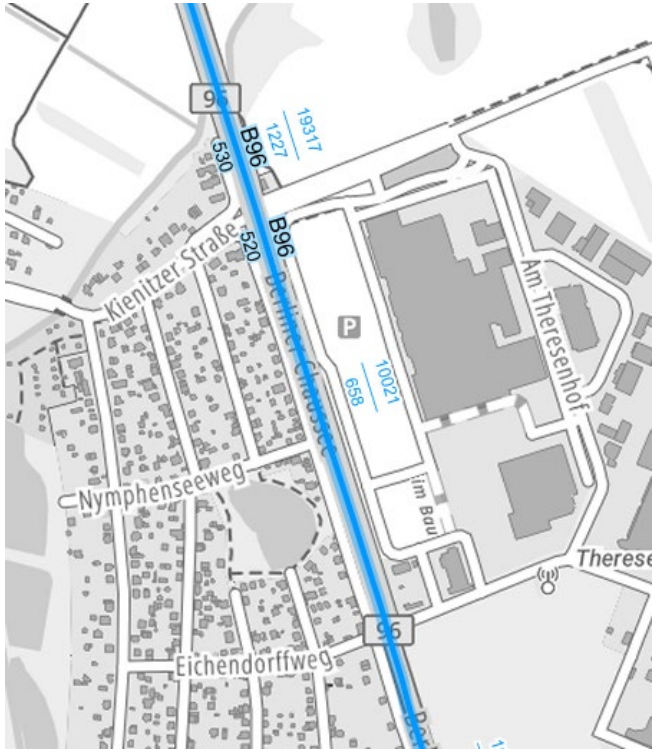
	 Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.236002, 3.438302	
	Anhang - Auskunft Allgemein zum Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brandenburger Straße" im GT Dabendorf** PE-Nr.: 00236/26 Reg.-Nr.: 00236/26 **ONTRAS Gastransport GmbH** **Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)** Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen. **Weitere Anlagenbetreiber**	Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass keine Einwände bestehen. **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

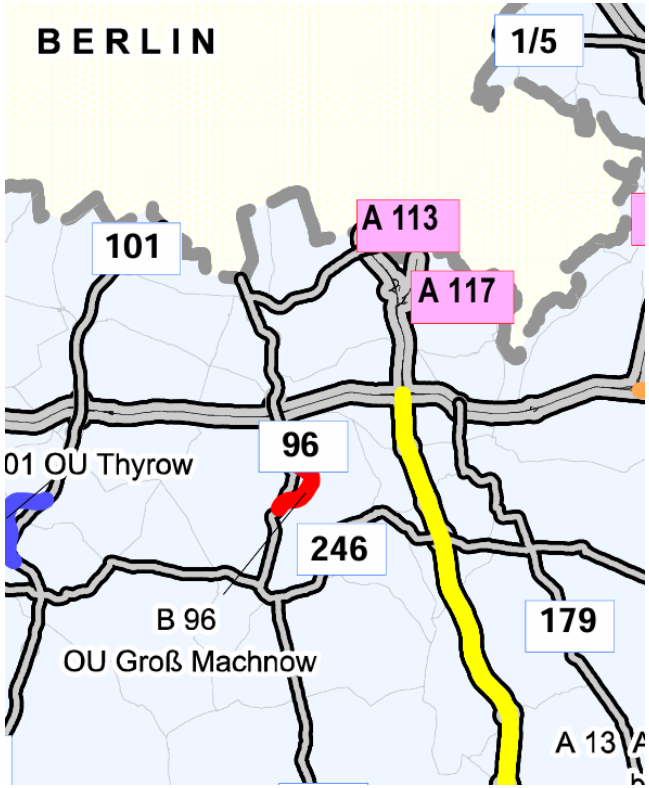
	Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist. Anlage Kartenausschnitt	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 27 Deutsche GigaNetz GmbH vom 09.01.2026	in dem von Ihnen angegebenen Bereich, befinden sich, Stand heute, keine unserer Medien. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
A 28 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 12.02.2026	ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung: **1. Formale Hinweise** Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBI. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBI. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.	**Die formalen Hinweise werden zu Kenntnis genommen.** Die Begründung wird hinsichtlich dieser Hinweise geprüft und ggf. ergänzt.

	Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBI. Nr. 3) in Einklang steht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land" zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahrens ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. Die Abgabe einer Stellungnahme ist vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 27. Februar 2026 möglich.	
	2. Regionalplanerische Belange Für das Plangebiet ist im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 die Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Siedlung" vorgesehen. Es besteht Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.	Es **wird zur Kenntnis genommen**, dass Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung besteht.

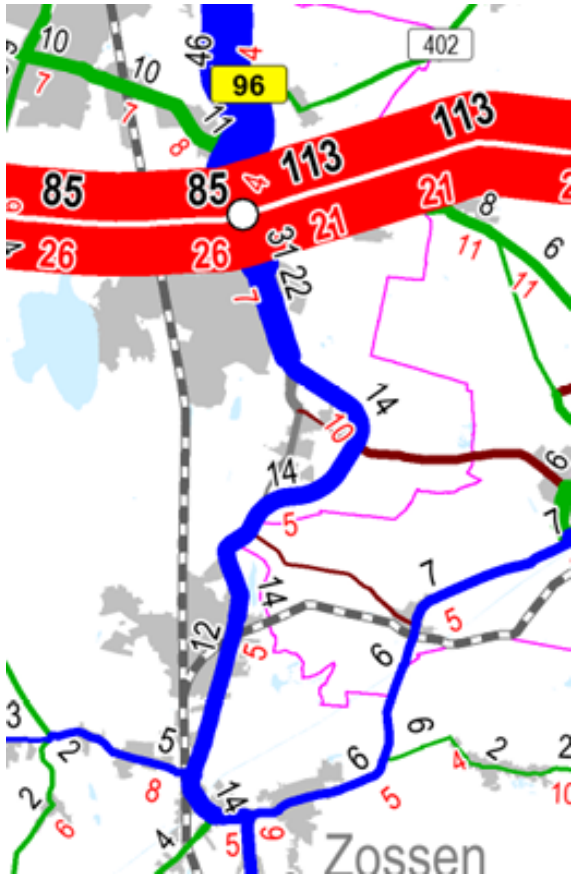
Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	**Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden**	
B 1 Stadt Baruth /Mark	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
B 2 Gemeinde Am Mellensee	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
B 3 Amt Schenkenländchen	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
B 4 Gemeinde Rangsdorf vom 20.01.2026	mit E-Mail vom 07.01.2026 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße" der Stadt Zossen im Ortsteil Dabendorf frühzeitig beteiligt.	**Wird zur Kenntnis genommen.**
	Es handelt sich um ein ca. 5.200 m^2 großes Plangebiet mit dem Ziel das im Plangebiet vorhandene Wohnhaus der ehemaligen Hofanlage für Wohnzwecke zu sanieren. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zusammenhang mit dem Einwohnerzuwachs aus einer Vielzahl an weiteren kleineren Bebauungsplänen führt in Summe zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96, sowie auf der Mittenwalder Straße zwischen Groß Machnow und Telz. Daraus resultiert eine Zunahme der Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen. Die Verkehrsproblematik ist aufgrund der kumulativen verkehrlichen Auswirkung in der Bauleitplanung zu beachten und eingehend zu betrachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr, z. B. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung, und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses, hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange muss eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden.	**Wird wie folgt berücksichtigt.** Der Landesbetrieb Straßenwesen als zuständiger Baulastträger der Bundesstraße wurde beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Seitens des Landesbetriebs wird dem Bebauungsplan uneingeschränkt zugestimmt. Es gibt keinerlei Forderungen, verkehrliche Untersuchungen anzustellen. Wird das derzeitige Verkehrsaufkommen anhand der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg 2021 betrachtet, liegt das Verkehrsaufkommen aus Richtung Zossen bei ca. 10.021 Kfz/d erst nach den Einfahrten Südringcenter in Rangsdorf steigt die Zahl sprunghaft auf über 19.317 Kfz/d. Die Anzahl der Lkw verdoppelt sich. (Aktuelle Zähldaten von 2025 liegen noch nicht vor - Abfrage 20.04.2026) Die Eröffnung eines Möbelmarktes hat mit großer Wahrscheinlichkeit zur weiteren Erhöhung der Verkehrszahlen geführt. Somit wird deutlich, dass zwar das Verkehrsaufkommen durch zusätzlichen Wohnungsbau in Zossen steigen kann, aber bei weitem nicht in dem Maße, wie durch den

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	**Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden**	
	Aus den vorliegenden Gründen spricht sich die Gemeinde Rangsdorf gegen die vorliegende Planung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Brandenburgischer Straße" aus.	Einkaufsverkehr zum Einkaufszentrum in der Gemeinde Rangsdorf verursacht wird. **Auszug: LS viewer.brandenburg.de/strassennetz/ Verkehrsstärke 2021** 

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
		Selbst wenn die Zählergebnisse nicht exakt den tatsächlichen Verkehr abbilden sollten, ist die Relation von ca. 9.000 Kfz/d deutlich.  Dass die Belastung insbesondere in Groß Machnow hoch ist, steht außer Frage. Aber ein Verkehrskonzept für die Stadt Zossen würde das Problem nicht lösen. Vielmehr sollten sich beide Städte für die Realisierung der Ortsumgehung einsetzen.

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
		Auszug: Bundesverkehrswegeplan 2030 **6. Gesetz zur Änderung des Fernstraßenausbaugesetzes - Anlage**  Auch in der Verkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg wird zwar die Zunahme der Verkehrszahlen deutlich, aber auch hier ist der deutliche Unterschied zwischen Zossen und Rangsdorf zu erkennen. Differenz beträgt hier 8.000 Kfz/d.

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
		 www.ls.brandenburg.de/ls/de/service/verzeichnis-der-rund-erlasse/01-netzgestaltung-undbr-bedarfsplanung/01-0-allgemeines/#

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
		

Teil B	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden	
		Es wird somit keine Veranlassung gesehen, vertiefende verkehrliche Untersuchungen im Rahmen des Vorhabens vorzunehmen. Unabhängig davon entspricht die Wohnungsentwicklung der Stadt Zossen den Zielen der Landesplanung und der Funktion als Mittelzentrum. Die Erhöhung der Verkehrsbelastung fällt durch die geplanten 16 Wohneinheiten mit lediglich 28 Stellplätzen gering aus. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle im Plangebiet abgestellten PKW zeitgleich aus dem Plangebiet in Richtung Berlin fahren und damit die den Ortsteil Groß Machnow bzw. die Kreuzungen in Rangsdorf in einem größeren Ausmaß belasten würden. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr nicht nur in verschiedene Richtungen verteilen, sondern auch ein großer Teil der zukünftigen Bewohner nicht das Auto benutzen und stattdessen über den nahegelegenen Bahnhof Dabendorf mit der Bahn fahren wird. Die Planung erfüllt den Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.
	Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und um Informationen über das Abwägungsergebnis.	**Wird wie folgt berücksichtigt.** Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Offenlage der Planungsunterlagen zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen. In diesem Rahmen wird die Gemeinde Rangsdorf erneut um Stellungnahme gebeten.

Teil B	**Anregungen und Hinweise**	**Abwägungsvorschlag**
Nr.	**Inhalt der Stellungnahmen der Nachbargemeinden**	
B 5 Stadt Mittenwalde	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	**Wird zur Kenntnis genommen.**
B 6 Stadt Ludwigsfelde	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	**Wird zur Kenntnis genommen.**
B 7 Stadt Trebbin	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	**Wird zur Kenntnis genommen.**
B 8 Amt Wusterwitz vom 07.01.2026	X Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe Belange der Gemeinde des Amtes Wusterwitz stehen der Planung nicht entgegen.	Es **wird zur Kenntnis genommen,** dass Belange der Gemeinde der Planung nicht entgegenstehen.
B 9 Amt Unterspreewald	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	
B10 Stadt Beelitz	**Keine Stellungnahme eingegangen.**	

Teil C	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
Nr.	**Inhalt der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit**	
C 1 Durch Rechtsanwalt der Erdtrans GmbH vom 03.02.2026	in vorbezeichneter Angelegenheit zeige ich an, die rechtlichen Interessen der Erdtrans GmbH Kleine Feldstraße 15806 Zossen und BKR GmbH Kleine Feldstraße 7 15806 Zossen zu vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.	
	Namens meiner Mandantschaft weise ich darauf hin, dass der Bebauungsplan Brandenburger Straße nach derzeitigem Stand rechtswidrig wäre. In seiner aktuellen Entwurfsfassung leidet der Bebauungsplan (BPlan-E) an offensichtlichen Abwägungsfehlern: Die von der benachbarten Industrieanlage ausgehende Lärm- und Staubbelastung findet keinerlei Berücksichtigung (nachfolgend unter I). Auch eine geplante Weiterentwicklung der unmittelbar anliegenden Bahntrasse wurde nicht berücksichtigt (II). Die Einstufung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet ist mit Blick auf die tatsächlich absehbare Nutzung als Reines Wohngebiet als sog. Etikettenschwindel einzustufen und verboten (unter III). Baugenehmigungen in dem Gebiet könnten wegen des Rücksichtnahmegebots nicht zulässigerweise erteilt werden, was die Stadt schlimmstenfalls Staatshaftungsansprüchen verhinderter Bauherren aussetzen könnte (IV). Der Plan verstößt gegen das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot (V). Im Einzelnen:	Die **Anregungen werden zur Kenntnis genommen und** im Einzelnen **wie folgt berücksichtigt.**
	I. Unvollständige immissionsschutztechnische Untersuchung – Industrieemissionen Der Plan leidet aktuell an einer fehlerhaften Abwägung wegen fehlender Berücksichtigung umweltbezogener Belange. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere	**Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.** Die Schalltechnische Untersuchung wurde umfassend hinsichtlich Lärmbelastung ergänzt (siehe nachfolgende Abschnitte)

	“die Belange des Umweltschutzes, einschließlich … umweltbezogene[r] Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit” zu berücksichtigen. Diesem Gebot kommen Planungsträger in der Regel durch Untersuchung und Berücksichtigung der örtlichen Immissionsbelastung insbesondere mit Blick auf absehbare Staub- und Lärmimmissionen nach. Vorliegend wurde bislang lediglich eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Selbst diese stellt jedoch ausschließlich auf Straßen- und Schienenverkehrslärm ab. Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan “Brandenburger Straße” in der Gemeinde Zossen, 9. Oktober 2025, Seite 6 ff. Die südwestlich vom Plangebiet hinter der Bahnschiene gelegenen Industrieanlagen meiner Mandantschaft blieben unbeachtet, obschon sie nur rund 600 m vom Plangebiet entfernt sind (siehe Anlage). Stattdessen werden sie pauschaliert als im maßgeblichen Immissionsrichtwert enthalten angesehen: “Zur Berücksichtigung der Immissionen durch mögliche gewerbliche Anlagen wird gemäß Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2:2018-01 je nach geplanter Nutzung der jeweilige Immissionsrichtwert der TA Lärm [2] herangezogen.” Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan “Brandenburger Straße” in der Gemeinde Zossen, 9. Oktober 2025, Seite 17 Vorliegend gehen die Planer von der Geltung des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete aus (zum darin liegenden Etikettenschwindel siehe nachfolgend unter III). Da im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO keine Industrieanlagen zulässig sind, kann der von ihnen ausgehende Lärm jedoch nicht im für sie geltenden Immissionsrichtwert enthalten sein. Er ist somit weder pauschaliert von der TA Luft noch konkret von der lärmtechnischen Untersuchung umfasst und bleibt somit insgesamt unberücksichtigt. Ein Staubgutachten wurde überhaupt nicht angefertigt, sodass sich die Stadt keinerlei Bild von der Belastung des Plangebiets mit Staubimmissionen machen kann. Auf dieser Grundlage kann die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB vorgeschriebene Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine	**Wird berücksichtigt.** Die schalltechnische Untersuchung wurde um die Untersuchung der Emissionen und Immissionen hinsichtlich der ERDTRANS GmbH ergänzt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete vollständig eingehalten werden. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wurde beibehalten, da es durchaus möglich erschein, dass neben der Wohnnutzung auch nichtstörende Handwerksbetriebe (wie z. B. Scheider, Frisör, etc) oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (wie z. B. freie Berufe) nach dem Motto „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“ in Frage kommen. Die Textfestsetzung wurde angepasst. Zusätzlich wurde ein Textfestsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB aufgenommen. **Wird zur Kenntnis genommen.** Die Bedenken hinsichtlich einer Staubbelastung des Plangebiets wurden geprüft. Die Einholung eines gesonderten Staubgutachtens wird nicht für erforderlich erachtet, da sich die künftige Wohnbebauung des Plangebietes in mehr als 600 m Entfernung befinden wird. Daher wird nicht davon

	Gesundheit nicht erfolgen, sodass der Bebauungsplan gegenwärtig nicht in zulässiger Weise aufgestellt werden kann.	ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung durch Staubimmissionen erfolgen wird. Zudem befindet sich in der Umgebung des Plangebietes und des Betriebes bereits bestehende Wohnbebauung, die bereits heute einer Beeinträchtigung unterläge. Der zuständigen Immissionsschutzbehörden wurden am Verfahren beteiligt, gaben jedoch keine Hinweise zu bereits vorliegen Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich Staubeinträgen. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die Stadt hat sich somit auf Basis vorliegender Einschätzungen und der Beteiligung der Fachbehörden ein hinreichendes Bild der Lage gemacht.
	II. Unvollständige immissionsschutztechnische Untersuchung – Schienenlärm Selbst in Hinblick auf den Schienenlärm ist die immissionsschutztechnische Untersuchung unvollständig. Sie betrachtet ausschließlich den von der westlich vom Plangebiet in nord-südlicher Richtung verlaufenden Dresdner Bahn ausgehenden Lärm. Sie lässt außer Acht, dass die unmittelbar südlich vom Plangebiet von der Dresdner Bahn nach Nordosten abzweigende, mithin südöstlich am Plangebiet entlang verlaufende Schiene Richtung Mittenwalde reaktiviert werden soll:	**<u>Wird wie folgt berücksichtigt:</u>** Die Stadt Zossen verkennt nicht die fortbestehende öffentlich-rechtliche Zweckbestimmung der angesprochenen Bahnstrecke. Diese wird als rechtlicher Bestand und damit als theoretische, plangegebene Vorbelastung in das Abwägungsmaterial eingestellt und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption berücksichtigt. Im Rahmen der gesetzlich gebotenen Gewichtung der unterschiedlichen Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) überwiegt jedoch das konkrete, aktuelle und dringliche städtebauliche Planungsinteresse der Stadt Zossen zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im Plangebiet. Dieses reale und zeitnah realisierbare Entwicklungsziel ist höher zu gewichten als die geltend gemachte Reaktivierungsoption der Bahnstrecke. Letztere stellt sich zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung als eine landespolitisch vage angestrebte Absicht dar, deren zeitliche Umsetzung unbestimmt ist. Die städtebauliche Entwicklungshoheit der Gemeinde darf nicht durch eine rein hypothetische und spekulative Infrastrukturnutzung auf unbestimmte Zeit blockiert werden. Unabhängig davon, wurde die Wiederaufnahmen der derzeit stillgelegten Bahnstrecke in der Überarbeitung des

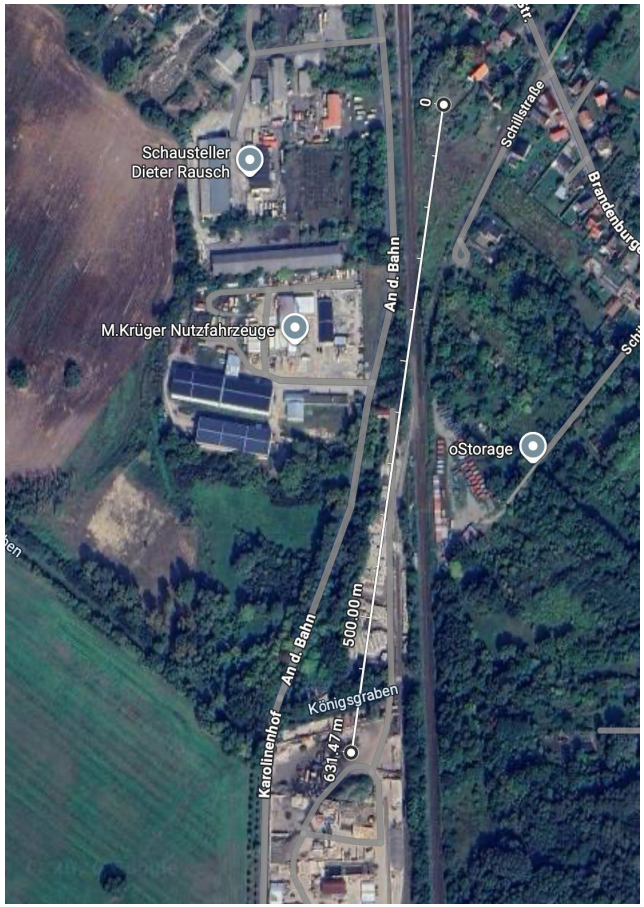
	 linieplus.de/proposal/reaktivierung-der-regionalbahnverbindung-zossen-mitten-walde-koenigs-wusterhausen/ Dem Vernehmen nach lässt die Landesregierung gerade die für die Abzweigung erforderliche Weiche in die Schiene der Dresdner Bahn einbauen. Das immissionsschutztechnische Gutachten geht mithin von einer unzutreffenden Lärmumgebung aus und kann keine Grundlage für eine Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c BauGB bilden.	Lärmschutzgutachtens berücksichtigt und entsprechende Textfestsetzungen aufgenommen.
	III. Etikettenschwindel: Umgehung geltender Schutzansprüche Der BPlan-E versucht auf Seite 18 der Begründung, das Baugebiet mit dem Schutzniveau eines Allgemeinen Wohngebiets auszustatten:	**Der Einwendung wird nicht gefolgt.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP stellt für den betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche dar. Die

	“Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.” In einem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 BauNVO neben Wohngebäuden auch “die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe [und] Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke” zulässig. Das aber ist von den Planern nicht vorgesehen: “Durch Textfestsetzungen (siehe Pkt. 5.5) [sic] werden Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten nach BauNVO vorgenommen.” Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Brandenburger Straße”, 17. November 2025, Seite 18 Die textliche Festsetzung setzt diesen Vorbehalt in Pkt. 1.1 sodann wie folgt um: “In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).” Der Plan verbietet also in Abweichung von § 4 BauNVO die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Läden und Handwerksbetrieben. Vor dem Hintergrund darf davon ausgegangen werden, dass das Gebiet tatsächlich als Reines Wohngebiet im Sinne von § 3 BauNVO geplant ist und genutzt werden wird. Das Reine Wohngebiet weist gemäß Nr. 6.1 TA Lärm um 5 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte auf als das Allgemeine Wohngebiet, namentlich 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Diese würden ausweislich der schalltechnischen Untersuchung bereits ohne Berücksichtigung der benachbarten Industrie flächendeckend überschritten.	Festsetzung eines WA, welches vorwiegend dem Wohnen dient und eine funktionale Offenheit wahrt, lässt sich aus der gemischten Darstellung des FNP entwickeln. Zudem wird den berechtigten Schutzinteressen der Nachbarschaft vor immissionsbedingten Konflikten bereits dadurch Rechnung getragen, dass störende Nutzungen im WA über § 1 Abs. 5 BauNVO gezielt ausgeschlossen werden. Eine darüberhinausgehende Festsetzung als WR ist städtebaulich nicht erforderlich, da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die konkrete Nutzung ohnehin durch den Durchführungsvertrag bindend auf das geplante Vorhaben beschränkt wird. Bemerkung: Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe (z. B. Schneider, Frisör, etc.) wurden nicht ausgeschlossen. Die ausnahmenweise zulässigen Nutzungen wurden geprüft und die Textfestsetzung angepasst, so dass die Möglichkeit von nichtstörenden Gewerbebetrieben (z. B. Versicherungsagenturen, Rechtsanwaltsbüros) oder anderen freien Berufen offengehalten wird. Zusätzlich wurde entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB eine Textfestsetzung aufgenommen, dass nur solche Nutzungen möglich sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

	Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan “Brandenburger Straße” in der Gemeinde Zossen, 9. Oktober 2025, Seite 12 Die vorliegende Wahl des Allgemeinen Wohngebiets ist als sogenannter Etikettenschwindel zur Umgehung der eigentlich angemessenen, aber nicht einhaltbaren Schutzansprüche unzulässig und kann allein schon zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen. vgl. Sächsisches OVG, Urteil vom 12.01.2010 - 1 D 11/07 Denn die Ermächtigung in § 1 Abs. 5 BauNVO, bei den zugelassenen Nutzungen von den Regelkatalogen in §§ 2 bis 9 BauNVO abzuweichen, darf nicht zu einer Disparität zwischen der gewählten Baugebietsart und ihrer tatsächlichen Nutzung führen: “Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.” (Hervorhebung durch Unterzeichner) Das Allgemeine Wohngebiet zeichnet sich aber in Abgrenzung zum Reinen Wohngebiet gerade durch das Nebeneinander von Wohn- und nicht störender Gewerbenutzung aus. Indem die Planer solche Nutzungen verbieten (und sie in Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets auch faktisch keiner Ansiedlung zugänglich sind), verstoßen sie gegen diese Anforderung in § 1 Abs. 5 BauNVO.	
	IV. Baugenehmigungen im Plangebiet unzulässig Mit Blick auf die absehbare Lärmbelastung können Baugenehmigungen in dem Baugebiet nicht rechtmäßig erteilt werden. Denn ihre Erteilung würde gegen das Rücksichtnahmegebot in § 15 Abs. 1 BauNVO verstoßen. Danach sind bauplanungsrechtlich anderweitig zulässige Vorhaben verboten, wenn sie unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wären: „Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn … von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen	**Der Einwendung wird nicht gefolgt.** Die Erteilung der Baugenehmigungen für die geplante Wohnbebauung verstößt vorliegend nicht gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Zwar ist das Plangebiet einer absehbaren Lärmbelastung ausgesetzt, jedoch führt dies nicht zur Unzulässigkeit der Vorhaben, da den Immissionen bereits auf planerischer und baulicher Ebene substanziell begegnet wurde. § 15 Abs. 1 BauNVO fordert keine absolute Lärmfreiheit, sondern schützt lediglich vor unzumutbaren Belästigungen und Störungen. Durch das vorliegende Fachgutachten und die

	Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“ (Hervorhebung durch Unterzeichner) Genehmigungen für die Wohnbebauung würden daher am Rücksichtnahmegebot in § 15 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 BauNVO scheitern. Bauherren, die auf die Eignung der Grundstücke zur Wohnnutzung vertrauen, mit dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung aber am Rücksichtnahmegebot scheitern, könnten die Stadt anschließend im Wege der Staatshaftung für den erlittenen Investitionsschaden in Regress nehmen.	daraus resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen sowie der beabsichtigten Errichtung einer Lärmschutzwand ist sichergestellt, dass im Innenbereich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die verbleibende Lärmbelastung wird damit auf ein zulässiges und zumutbares Maß reduziert. Da die Stadt das Lärmproblem aktiv bewältigt und rechtlich hinreichend kompensiert hat, ist die Eignung der Grundstücke zur Wohnnutzung gegeben. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot liegt somit nicht vor, weshalb davon ausgegangen wird, dass die Baugenehmigungen rechtmäßig erteilt werden können.
	V. Verstoß gegen Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG Der Bebauungsplan wird wegen der Nähe des Plangebiets zur benachbarten Industrieanlage auch gegen das Trennungsgebot in § 50 BImSchG verstoßen. Satz 1 der Vorschrift lautet wie folgt: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen … auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete … so weit wie möglich vermieden werden“ (Hervorhebungen durch Unterzeichner) Danach ist der Nutzungskonflikt zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftiger Wohnbebauung bereits während der Bauleitplanung dadurch zu entschärfen, dass die jeweiligen Flächen entsprechend einander zugeordnet, sprich: getrennt werden. Dieser Vorgabe wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Das geplante Gebiet dient ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen. Dies bestimmt sich primär nach den planungsrechtlichen Vorgaben, Jarass, BImSchG, 12. Aufl. 2017, § 50 Rn. 11, m.V.a. BayVGH, NVwZ-RR 2001, 581 und ergibt sich hier aus dem bereits zitierten, auf die Entwicklung eines Wohnstandortes abzielenden städtebaulichen Konzept. Das schutzbedürftige Gebiet wäre den von den benachbarten Industrieanlagen ausgehenden, schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Gerade dieses Nebeneinander von emittierender und schutzbedürftiger Nutzung ist zu vermeiden:	**Dem Einwand wird nicht gefolgt.** Das Trennungsgebot statuiert kein striktes, mathematisches Abstandsgebot, sondern ein planerisches Optimierungsgebot, welches im Wege der Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen überwunden werden kann. Vorliegend überwiegen die Belange der Innenentwicklung und der dringenden Wohnraumschaffung. Eine unzumutbare Belastung der künftigen Bewohner wird ausgeschlossen. Das vorliegende, hinsichtlich Gewerbelärm ergänzte Schallschutzgutachten weist nach, dass die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch den rund 600 m entfernten Betrieb sowie die geplanten Lärmschutzmaßnahmen zur Bahntrasse und den getroffenen Textfestsetzungen sicher eingehalten werden. Eine Einschränkung der bestehenden Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung ist damit ebenfalls nicht zu befürchten. Die Konfliktbewältigung erfolgt somit auf Ebene der Planung.

	„Dieser Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Deshalb darf - anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage - nicht ohne zwingenden Grund in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineingeplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Mischgebiet gemacht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 22. Juni 2006, BRS 70 Nr. 15 m.w.N.).“ OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11. Dezember 2009 – OVG 10 S 15.09 (Hervorhebungen durch Unterzeichner) Dementsprechend ist in der Rechtsprechung geklärt, dass die Ausweisung eines reinen Wohngebiets neben einem Gewerbegebiet in aller Regel unzulässig ist; generell sollen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen nicht unmittelbar nebeneinander liegen. vgl. Jarass, BImSchG, 12. Aufl. 2017, § 50 Rn. 21, m.V.a. VGH BW, UPR 1991, 155, SächsOVG, NVwZ 2022, 173 u.a. Vorliegend wäre das geplante, der reinen Wohnnutzung dienende Gebiet nur durch eine Bahnschiene von den südlich davon gelegenen, nur rund 600 m entfernten emittierenden Betrieben getrennt. Die Immissionsrichtwerte der geplanten Wohnnutzung dürften durch die gewerblichen Anlagen in großem Umfang überschritten werden. Die unmittelbare Nachbarschaft des geplanten Baugebiets verstößt gegen § 50 Satz 1 BImSchG und ist rechtswidrig.	
	VI. Zusammenfassung Die aktuelle Entwurfsfassung des Bebauungsplans leidet an offensichtlichen Abwägungsfehlern. Die von der benachbarten Industrieanlage ausgehende Lärm- und Staubbelastung findet keinerlei Berücksichtigung; auch der Ausbau der unmittelbar angrenzenden Bahntrasse ist nicht in die Abwägung einbezogen. Die Einstufung des Gebiets als Allgemeines Wohngebiet ist mit Blick auf die tatsächlich absehbare Nutzung als Reines Wohngebiet als sog. Etikettenschwindel einzustufen und verboten. Baugenehmigungen in dem Gebiet könnten wegen des Rücksichtnahmegebots nicht zulässigerweise erteilt werden, was die Stadt schlimmstenfalls	**Der Zusammenfassung wird nicht gefolgt.** Siehe oben.

	Staatshaftungsansprüchen verhinderter Bauherren aussetzen könnte. Und schließlich verstößt der Plan mit Blick auf die benachbarte Industrieanlage gegen das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot. Vor diesem Hintergrund kann er nicht zulässigerweise aufgestellt werden.	
	Anlage: Lageplan mit benachbarter Industrieanlage  Quelle: Anlage zur Stellungnahme	

C 2 Bürger 01 Niederschrift vom 09.02.2026	Bauvorhaben Brandenburger Straße Wir sind Anwohner des Flurstücks […] und haben folgende Fragen: - Wird unser Flurstück vor Baubeginn eingezäunt?	**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:** Die Einfriedungspflicht wird im Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) des Landes Brandenburg geregelt. Nach § 28 Einfriedungspflicht Abs. 1 Nr. 1 kann *„Jeder Grundstückseigentümer kann von dem Nachbarn die Einfriedung nach folgenden Regeln verlangen:* *Wenn Grundstücke unmittelbar nebeneinander an derselben Straße liegen, so hat jeder Grundstückseigentümer an der Grenze zum rechten Nachbargrundstück einzufrieden*. …“ Demnach ist der Vorhabenträger verpflichtet. die Einfriedung auf Verlangen zu den benachbarten Flurstücken herzustellen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.
	- Wie wird die Straßenentwässerung geregelt vor allem an der Straße an der Rückseite des Flurstücks 516	Im Interesse umweltfreundlicher und Kosten sparender Lösungen in der Siedlungsentwässerung orientiert das Land Brandenburg deshalb bereits seit langem auf die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers. So sieht Paragraph 54 Absatz 4 des brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Die Versickerungsanlage muss gemäß den Regeln der Technik bemessen und so herzustellen und zu betreiben, dass die Anforderungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) eingehalten werden. Die Entwässerung der Dachfläche sowie das gesamte Oberflächenwasser muss auf das eigene Grundstück geleitet und dort versickert werden. Im Rahmen der Baugenehmigung /Bauanzeige ist das nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen gesammelt und ein erforderlicher Überlauf versickert wird. Das Niederschlagswasser

		der inneren Zufahrt und befestigte Freiflächen wird über Mulden in angrenzenden Freiflächen und/oder Rigolen im Plangebiet versickert.
	- Gibt es Maßnahmen zum Lärmschutz (Straßenlärm, Baulärm) für die Bewohner?	Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aus Stellplätzen, die zu Wohnungen gehören, können keine Lärmschutzmaßnahmen begründet werden. Auch ist aufgrund der geringen Anzahl von Wohnungen und den damit verbundenen Fahrten, keine unzumutbare Lärmbelästigung zu erwarten. Wer eine Baustelle gewerblich betreibt, muss grundsätzlich proaktiv schädliche Umwelteinwirkungen verhindern, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen müssen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dazu gehört auch der entstehende Lärm. Zudem müssen bestimmte Lautstärkepegel eingehalten und Nachtzeiten berücksichtigt werden. Baulärm ist in Wohngebieten werktags zwischen 7:00 und 20:00 Uhr erlaubt; nachts, an Sonn- und Feiertagen muss Ruhe eingehalten werden. Der Vorhabenträger wird angehalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten mit allen Nachbarn zu verständigen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen.