

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Töpchiner Weg - Kleines Dreieck“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß 13 a BauGB)

**Stadt Zossen**



## **Begründung**

18.10.2021

Planverfasser:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ANGABEN ZUM PLANVERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass.....	3
1.2	Angaben zur Durchführung des Planverfahren .....	3
<b>2</b>	<b>BESTAND .....</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Situation .....	4
2.2	Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie von Nist-, Brut- und Lebensstätten .....	4
2.2.1	Biotopstruktur .....	4
2.2.2	Geschützte Landschaftsbestandteile .....	5
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>6</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Zielstellung .....	7
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
4.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.2.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.2.3	Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen .....	7
4.2.4	Verkehrerschließung.....	8
4.2.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
4.2.6	Erhalt von Bäumen .....	8
4.2.7	Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise .....	8
<b>5</b>	<b>VERSORGUNG - ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>10</b>
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur.....	10
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
<b>7</b>	<b>FLÄCHENÜBERSICHTEN .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>12</b>

## **1 Anlass und Angaben zum Planverfahren**

### **1.1 Planungsanlass**

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

Durch die Vorhabenträger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück nördlich des Töpchiner Wegs (Gemarkung Zossen, Flur 4, Flurstück 126 (tlw.)) gestellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Gewerbebereichen für freie Berufe zu schaffen.

### **1.2 Angaben zur Durchführung des Planverfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung der Bebauung im Innenbereich des Siedlungsgebiets von Zossen. Es erfolgt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung teilte in der Stellungnahme vom 24.02.2021 mit, dass sich das beabsichtigte Vorhaben nicht als BP der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB realisieren lässt. Im Folgenden werden die Maßgaben für ein 13 a BauGB erläutert:

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen nicht.

Nach Maßgabe von § 13a Abs. 1 BauGB erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt und die Ergebnisse der Beteiligung in die Erstellung des Entwurfs integriert.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Weiteren gilt, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden ist. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Grundstück liegt am äußeren östlichen Rand des Stadtgebiets, aber noch im Zusammenhang von bestehender Wohnbauflächen der Stadt. Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplan („4/11 Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich“) kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Fläche dann der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn die Größe der Außenbereichsfläche im Verhältnis zum Siedlungsgefüge ein untergeordnetes Gewicht hat. Eine „Rundum-Bebauung“ ist dabei nicht zwingend erforderlich. Somit können Außenbereichsflächen, die wie in diesen Fall von drei Seiten (Nord, Süden und Westen) in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs eingebettet sind, auch gemäß § 13a BauGB abgerundet werden. Am Standort fehlt aber für die erforderliche Bewertung der Einordnung der Umgebungsbebauung klare bauliche Prägung. Die Stadt hat deshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Dem Aufstellungsbeschluss wird gefolgt.

## 2 Bestand

### 2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes von Zossen. Es handelt sich um eine unbebaute Brachfläche. Die Fläche ist über den Töpchiner Weg an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Es handelt sich um eine Anliegerstraße mit wenig Durchgangsverkehr, die von einem Gehölzsaum begleitet wird.

Im Süden grenzt an das Plangebiet des größten Teils umgesetzte Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP Töpchiner Weg) an. Dort wurden entlang der Kurfürst-Joachim-Straße mehrere Reihen- und Mehrfamilienhäuser errichtet. Südwestlich schließt sich eine lockere Einfamilienhausbebauung am Töpchiner Weg an, die sich aktuell aber durch die aktuelle Zunahme der Bebauung weiter verdichtet wird. Direkt nördlich am Plangebiet schließen zwei Einfamilienhausgrundstücke an. In der Baulücke westlich von dem Haus Nr. 1 (Flurstück 124) ist erst kürzlich ein neues Wohnhaus errichtet worden, welches noch nicht im Luftbild oder Liegenschaftskataster erfasst wurde. Dahinter liegen die Doppel und Reihenhäuser der Wittlicher Straße. Die Umgebung wird von Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung geprägt.

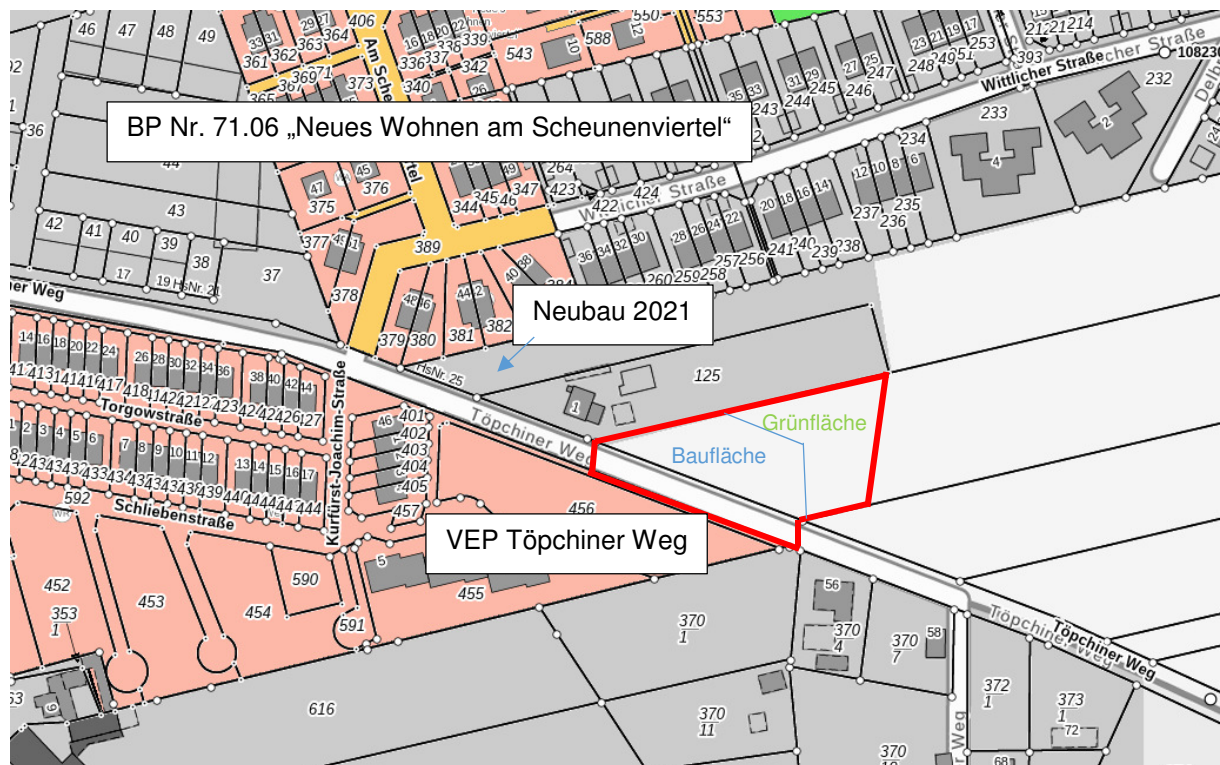


Abb. 1 Darstellung der Planung im Siedlungsgefüge von Zossen (Quelle: LK Geoportal Teltow-Fläming)

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

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

#### 2.2.1 Biotopstruktur

Das Plangebiet kann folgenden Biotopen zugeordnet werden:

##### **Frischwiese (05112)**

Der Hauptteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp Frischwiese zuzuordnen. Die Wiesenfläche wird regelmäßig gemäht. Nach der Vegetationsausprägung hat sich inzwischen eine Frischwiese ausgebildet.

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

Innerhalb der Wiesenfläche befinden sich vier Eichen, die gemäß der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 27.02.2017 geschützt sind und bleiben.

### Hecke mit Überschirmung (07132)

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

Auch die Hecke mit den Gehölzen ist gemäß der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 27.02.2017 geschützt sind und kann erhalten bleiben, da die Einfahrten so gewählt wurden, das die Beeinträchtigungen für Gehölze möglich gering ist.

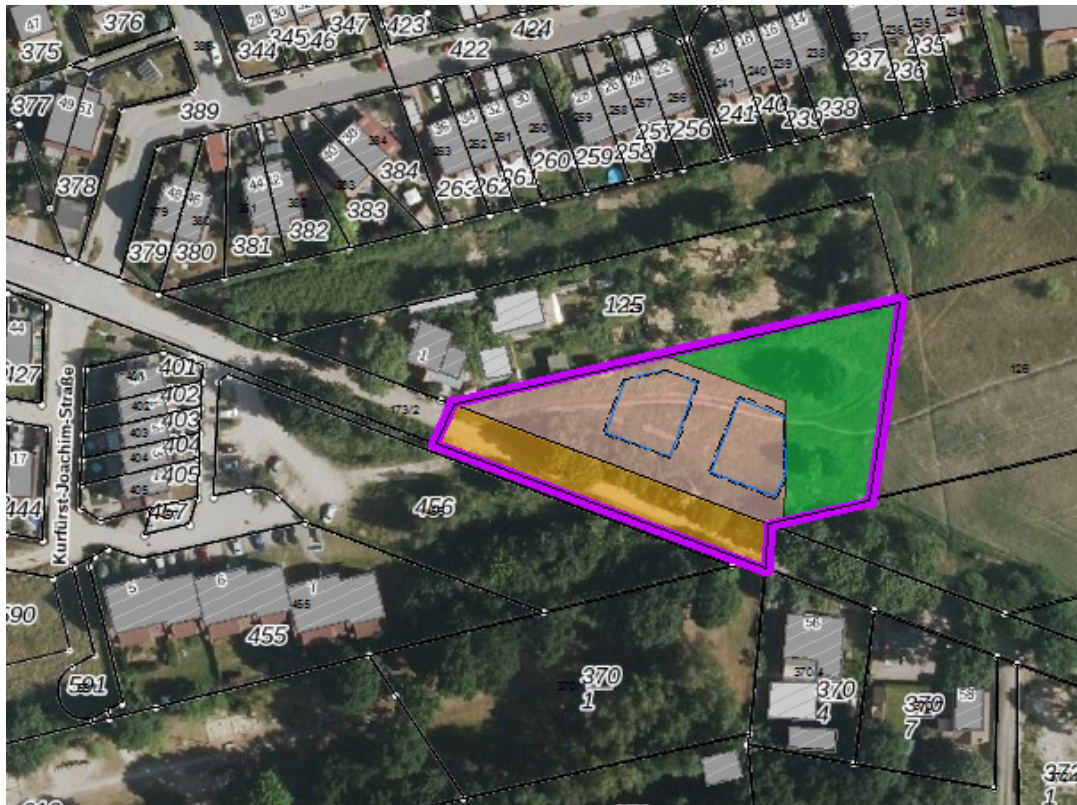


Abb. 2 Darstellung der Planung im Luftbild

### 2.2.2 Geschützte Landschaftsbestandteile

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

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

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

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

- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

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

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung vom 20.09.2021 sind keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen und somit ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

#### 3.2 Flächennutzungsplan

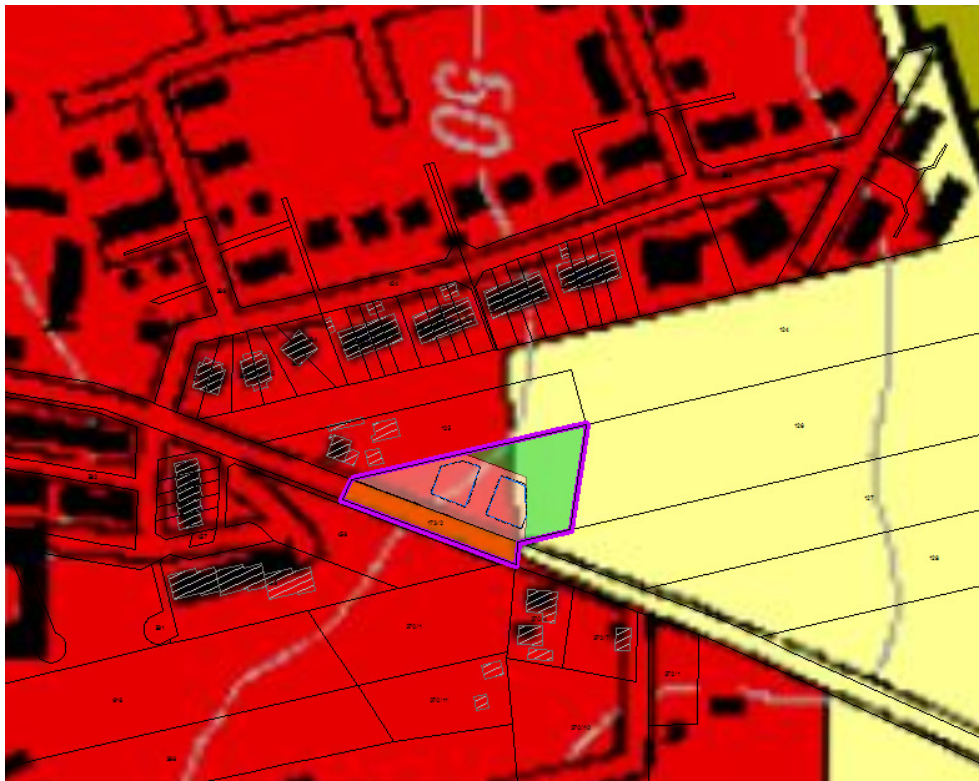


Abb. 3 Darstellung der Planung im FNP

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche ausgewiesen, die darüber hinaus gehenden Bereiche werden als Gartenfläche ausgewiesen. Das Vorhaben stimmt somit räumlich und inhaltlich mit den kommunalen Zielen im Flächennutzungsplan überein bzw. wurde aus den Vorgaben entwickelt. Die Grenzen der Baugebiete sind im FNP nicht flächenscharf, daher können die geringfügigen Abweichungen nach Abschluss des Verfahrens korrigiert werden.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliche Zielstellung**

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

### **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Zossen, Flur 4, Flurstück 126 (tlw.) und 173/2 (tlw., Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche „Töpchiner Weg“). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 3.329 m<sup>2</sup>.

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Auf die Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung wird verzichtet. In der Planzeichnung wird lediglich die zugeordnete Fläche allgemein als Baufläche dargestellt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, beschränkt sich die Zulässigkeit von Vorhaben auf das im Durchführungsvertrag vereinbarte Vorhaben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag vereinbarte Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Die maximal zulässige Grundfläche je Haus beträgt 170 m<sup>2</sup>. Zulässig sind maximal zwei Geschosse. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan wird dies durch textliche Festsetzung bestimmt.

#### **4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt, die Baufelder darstellen. Das Baufeld orientiert sich in seinen Ausmaßen an dem durch den Grundstückseigentümer geplanten Bauvorhaben für die beiden Gebäude, deren Lage nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

Die Ausrichtung der Gebäude soll sich an den Töpchiner Weg orientieren. Nach Süden wird ein 6 m Abstand zum Erhalt des Gehölzstreifens festgesetzt. Nach Norden legt das Baufeld einen Mindestabstand von 3 m fest zu den benachbarten Grundstücken fest. Durch die festgesetzten Baugrenzen ergibt sich, dass im Baugebiet nur eine offene Bauweise zulässig ist. Einer gesonderten Festsetzung dazu bedarf es deshalb nicht.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan die zulässige Grundfläche je Baufeld auf 170 m<sup>2</sup> und die Zahl der zulässigen oberirdischen Geschosse auf zwei begrenzt. Keller-geschosse sind damit nicht ausgeschlossen und sollen zusätzlich zulässig sein.

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung soll der Siedlungsrandlage Rechnung getragen und die Bebauungsdichte begrenzt werden.

#### **4.2.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**

Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen wird ein Konzept im Bebauungsplan dargestellt. Die Errichtung von Nebenanlagen wird auf eine maximale Grundflächensumme von je 85 m<sup>2</sup> je Wohngrundstück begrenzt. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baufläche zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass bei Erfordernis auch weitere Stellplätze errichtet werden können.

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

Für die Errichtung von Nebenanlagen für das Baugebiet werden auf Grund der Siedlungsrandlage begrenzendere Regelungen getroffen. Des Weiteren gelten die Maßgaben der BauNVO in Verbindung mit

den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung. Es ist das Ziel mit der Festsetzung die Versiegelung des Bodens zu begrenzen, um die Einschränkung Bodenfunktion im Plangebiet möglichst gering halten zu können.

#### 4.2.4 Verkehrserschließung

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

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

Grundsätzlich sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen zu treffen, die der Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Minderung des Umfanges von Flächenversiegelungen zu.

Es wird deshalb im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung bestimmt:

"Die Befestigung von Grundstückszufahrten, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur mit wasser-durchlässigen Materialien zulässig"

Dies ist insbesondere auch im Interesse der Sicherung einer möglichst großen Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser erforderlich.

#### 4.2.6 Erhalt von Bäumen

Auf dem Grundstück befinden sich am Ostrand und an der Böschung am Südrand nach Baumschutzverordnung des Landkreis Teltow-Fläming geschützte Bäume und Sträucher. Deren Erhalt ist im Rahmen des Bauvorhabens sicher zu stellen.

#### 4.2.7 Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

Ein gesonderter Vorhaben- und Erschließungsplan soll kein Bestandteil der Planunterlagen werden. Zur Klarstellung wird auf der Planzeichnung folgender Hinweis angebracht:

"Die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind Bestandteil der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan"

Damit soll klargestellt werden, dass die Darstellungen der Planzeichnung zum Bebauungsplan auch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfassen.



## **5 Versorgung - Entsorgung**

### **Energieversorgung**

Zum Anschluss des Baugebietes an das Stromnetz der EON.edis AG und an das Erdgasnetz der EWE ist eine Anbindung an die Versorgungsnetze am Töpchiner Weg vorgesehen. Notwendige Maßnahmen zur Erweiterung der Netze sind vom Vorhabenträger mit den Netzbetreibern vertraglich zu regeln. Gemäß der Stellungnahme vom 05.01.2021 befindet sich im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Niederspannungskabel des Unternehmens.

### **Trinkwasser- und Abwasserentsorgung**

Die Stadt Zossen verfügt über ein zentrales Trinkwassernetz. Das Grundstück ist über den Töpchiner Weg an das Trinkwassernetz angeschlossen. Gemäß der Stellungnahme des DNWAB vom 13.09.2021 bestehen gegen die Aufstellung des B-Plans keine grundsätzlich Einwände oder Bedenken:

Die Stadt Zossen ist weitestgehend über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasserverbund Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen. Unmittelbar westlich bzw. südwestlich an den Geltungsbereich des B-Plangebietes angrenzend befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal Stzg DN 150 bzw. PP DN 150 so-wie eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 5,4 mm bzw. da 90 x 8,2 mm. Über den vorgenannten Anlagenbestand ist grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung der geplanten 2-geschossigen Wohnbebauung (hier 2 Stück Einfamilienhäuser) möglich.

Die Herstellung von Trink- bzw. Schmutzwasseranschlüssen ist seitens des Vorhabenträgers / des Eigentümers zu beantragen. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

> Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.

> das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge dient. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes sind nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. 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.

Für das o.g. B-Plangebiet kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

Es kann über den Grundschutz hinaus kein Löschwasser aus den angrenzend vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden.

### **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallentsorgung erfolgt durch den SBAZV über die vorhandene öffentliche Straße. In der Stellungnahme vom 14.01.2021 teilt dieser mit, dass gegen den vorhaben-bezogenen Bebauungsplans „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden:

*Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und F6stsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://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.*

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur**

Mit dem Vorhaben wird eine geordnete Verdichtung der Bebauung am Rand des Siedlungsgebiets von Zossen eingeleitet. Mit der Schaffung von Planrecht werden die Voraussetzungen für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern geschaffen. Insgesamt wird seitens der Stadt erwartet, dass mit der Realisierung des Vorhabens positive Wirkungen für die Siedlungsstruktur von Zossen am Töpchiner Weg entstehen. Ein weitere Entwicklung nach Südost (Flurstück 127 ff) ist aufgrund der aktuellen Darstellung des FNP nicht möglich ist, wodurch die Planung den Charakter einer Abrundung erhält und vorerst keine weiteren Siedlungsentwicklung an dem Standort ermöglicht.

### **6.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

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

#### **Schutzgut Mensch**

##### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

###### **Immissionen**

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

###### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die Baugrundstücke des Plangebietes befinden sich größtenteils im Einwirkungsbereich von störungsarmen Anliegerstraßen. Es ist nicht mit erheblichen Störungswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu rechnen.

Das LfU hat in seiner Stellungnahme vom 12.01.2021 dieser Einschätzung zu gestimmt.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Boden- und Baudenkmäler, sowie sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen (Stellungnahme vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 04.01.2021). Es sind auch keine bergbaulichen Belange betroffen (LBGR 13.01.2021). Vom Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung gibt ebenfalls keine Einwände bezüglich landwirtschaftlicher Belange.

#### **Schutzgut Boden**

##### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens entstehen im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben durch Abgrabung, Umlagerung, ggf. Verdichtung u. ä. Derartige Beeinträchtigungen sind im Plangebiet absehbar sehr kleinräumig und zeitweilig. Sie können außerhalb künftig überbauter Flächen ohne nachteilige Wirkungen wieder beseitigt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher daraus nicht zu erwarten.

###### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Die mit dem Bebauungsplan zulässigen Versiegelungen ergeben sich aus der festgesetzten Grundflächenzahlen. Die sich daraus ergebenden maximal überbaubaren Fläche (max. zulässige Versiegelungen) sind in der Flächenübersicht (Kapitel 7) der Begründung dargelegt.

### **Schutzgut Wasser**

#### **a) Baubedingte Wirkfaktoren**

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Wasserschutzgebiete berührt. Als baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens bei der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben sind der Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingte Verwerfungen oder Verdichtungen und ggf. Zwischenlagerungen. Durch diese Eingriffe in den Boden sind zeitweilige Auswirkungen auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erwarten. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Bei Einhaltung der gängigen Standards im Umgang mit Gefahrenstoffen während der Bauphase ist nicht mit dem Eintrag dieser Stoffe in das Grundwasser zu rechnen.

#### **b) Anlage & betriebsbedingte Wirkfaktoren**

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

### **Schutzgut Klima und Luftqualität**

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

### **Schutzgut Biotopstruktur, Lebensräume, Pflanzen- und Tierarten**

Zur Bewertung der Fauna liegt der Planunterlagen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Die Bebauung wurde so geplant, dass der Gehölzbestand vollständig erhalten bleiben kann. Die ruderalen Bereiche werden durch Wohnbebauung und individuell gestaltete private Gartengrünflächen ersetzt.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

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

Die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächen gewährleisten den weitgehenden Erhalt von unbebauten Bereichen. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild können deshalb weitgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus sind nicht zu erwarten.

## 7 Flächenübersichten

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

<b>Gesamtfläche</b>		<b>3.329 m<sup>2</sup></b>
Baugebiet:		1.445 m <sup>2</sup>
Überbaubare Grundflächen:	2x 170 m <sup>2</sup> Wohngebäude	340 m <sup>2</sup>
	+2x 85 m <sup>2</sup> Nebengebäude	170 m <sup>2</sup>
	Summe:	510 m <sup>2</sup>
zulässige Geschosse	zwei	
private Grünfläche „Erholungsgarten“		1.160 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche		724 m <sup>2</sup>

## 8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

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