

# Exposé – Grundstücksportfolio „Südlicher Planweg“

## Zossen, Ortsteil Schöneiche

**Aktuell sind noch mehrere Grundstücke frei – sichern Sie sich Ihr Wunschgrundstück!**

---

### 1. Standortvorteile

**Willkommen als zukünftige Eigentümer im Wohngebiet „Südlicher Planweg“ in Zossen, OT Schöneiche!**

Sie suchen ein Grundstück, das Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit bietet und gleichzeitig eine attraktive Investition darstellt? Dann sind Sie hier genau richtig! Die angebotenen Baugrundstücke sind aktuell unerschlossen und werden gemeinsam mit den zukünftigen Eigentümern erschlossen. So profitieren Sie von einer transparenten und fairen Kostenstruktur – die Erschließungskosten werden direkt anteilig pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche berechnet und von der zukünftigen Eigentümergemeinschaft getragen.

Schöneiche im südlichen Berliner Umland vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit. Die idyllische, grüne Wohnatmosphäre bietet Ruhe und Lebensqualität – ein idealer Rückzugsort für Familien und alle, die das Ländliche schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropole Berlin verzichten zu wollen. Dank der hervorragenden Anbindung über die B96 sowie den Bahnhof Zossen (RE7, RB24) sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch das Zentrum von Zossen schnell und bequem erreichbar.

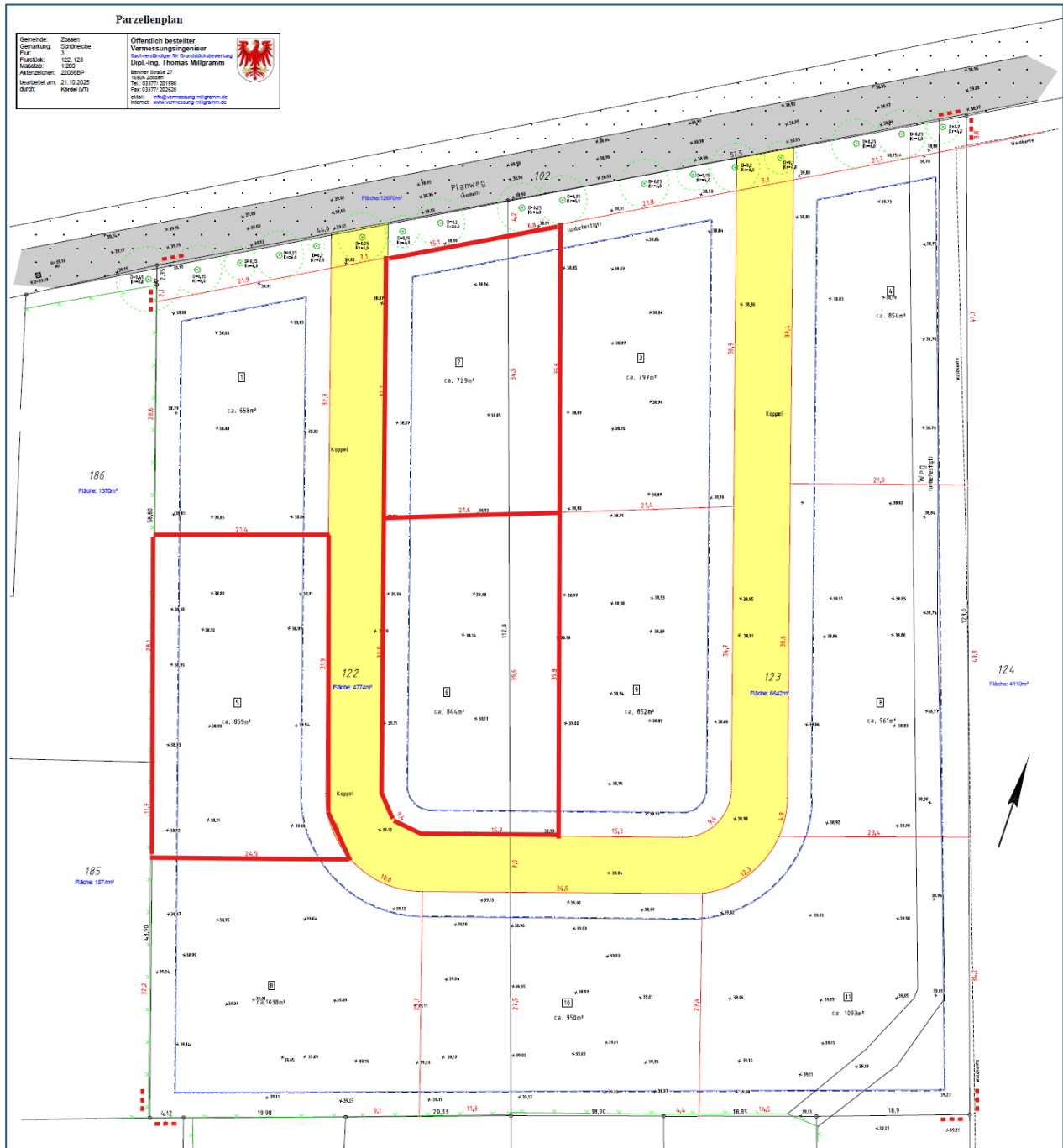
Ein weiteres Standortvorteil ist die Nähe zum Flughafen BER: Für Vielflieger und Geschäftsreisende bedeutet dies kurze Wege, ohne dass im Ortsteil Schöneiche Fluglärm wahrnehmbar wäre. So profitieren Sie von optimaler Mobilität und genießen dennoch die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage.

---

### 2. Bebauungsplan „Südlicher Planweg“

- **Gesamtfläche Wohngebiet:** ca. 9.635 m<sup>2</sup> (0,96 ha)
- **Anzahl Baugrundstücke:** 11
- **Grundstücksgrößen:** ca. 650 – 850 m<sup>2</sup>
- **Bebauung:** Einzelhäuser, max. 2 Vollgeschosse, max. 10 m Gebäudehöhe
- **GRZ:** 0,4
- **Erschließung:** Neue Planstraße (öffentliche Widmung, Mischverkehrsfläche)
- **Umwelt:** Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzbiotop, Ersatzpflanzungen) bereits geregelt
- **Keine Altlasten, keine Denkmalschutzauflagen**





Parzellierungsplan vom ÖbVI

Für die Erschließung des gesamten Wohngebietes „Südlicher Planweg“ ist mit Gesamtkosten in Höhe von ca. 800.000 € zu rechnen. Dieser Richtwert umfasst die Herstellung der Infrastruktur wie Straßenbau, Medienversorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation), Versickerungsanlagen sowie die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Die Kosten werden anteilig und transparent nach Grundstücksgröße (€/m<sup>2</sup>) auf die einzelnen Eigentümer verteilt. Die tatsächlichen Erschließungskosten können je nach finaler Ausgestaltung und Vergabe variieren. Eine detaillierte Kostenaufstellung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

#### 4. Übersicht aller Grundstücke & Preise (Beispielhafte Staffelung)

##### Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) Verkaufspreis (€)

700	70.000
750	75.000
800	80.000
850	85.000
900	90.000
950	95.000
1.000	100.000

- **Durchschnittlicher Grundstückspreis:** 85.000 €
  - **Preisspanne:** 70.000 € – 100.000 €
- 

#### 5. Vermarktungsvorteile

- Attraktive, ruhige Wohnlage im Berliner Umland
  - Gute Verkehrsanbindung (B96, A10, Bahn)
  - Nähe zum Flughafen BER – keine Lärmbelästigung
  - Flexible Grundstücksgrößen, moderne Bebauung möglich
  - Umfassende ökologische Ausgleichsmaßnahmen bereits geregelt
  - Keine Altlasten, keine Denkmalschutzauflagen
- 

#### 6. Weitere Hinweise

- **Bauzeitenregelung für Erschließung:** Oberbodenabtrag nur 01.10.–28.02.
  - **Wärmepumpen-Bohrungen:** Bis 60 m Tiefe, mind. 5 m Abstand zur Grundstücksgrenze
  - **Regenwasser:** Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen
  - **Planungs- und Erschließungskosten:** Trägt der Vorhabenträger (Eigentümergeinschaft)
  - **Beteiligung:** Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mehrfach durchgeführt, keine gravierenden Einwände
-

## **7. Kontaktdaten**

- Herr Pascal Fuchs
- E-Mail: Suedlicher.Planweg@web.de

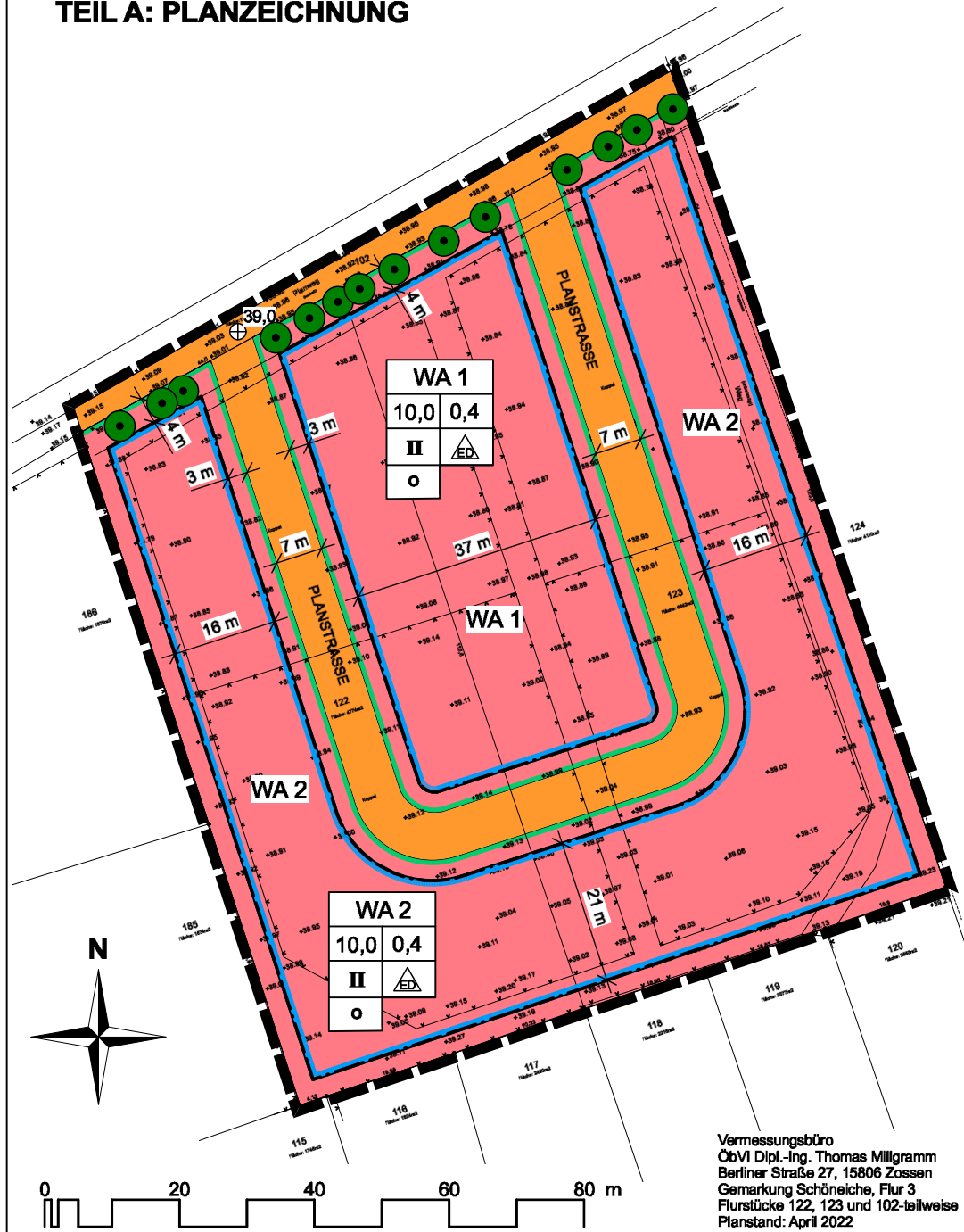
Anhang:

Bebauungsplan

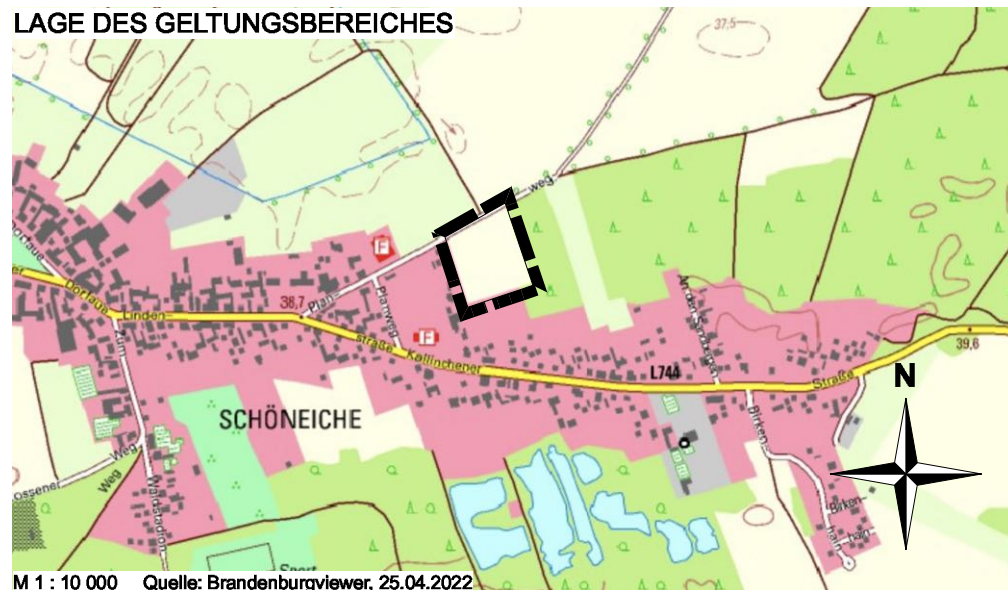
Parzellenplan

Fotodokumentation Standort

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**LAGE DES GELTUNGSBEREICHES**



**TEIL B: TEXT**

**Gesetzliche Grundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5)),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, (Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18))

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
  - Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bauflächen WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Wohngebäuden nach § 4 Abs. 2 Pkt. 1 BauNVO und Anlagen für soziale, und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 2 Pkt 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
  - Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Höhenbezugspunkt**  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Bestandsstraße Planweg (OKSt) mit 39,0 m NHN im DHHN2016. Der Bezugspunkt ist im Teil A: Planzeichnung festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Die Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe, Attikahöhe) wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Nebenanlagen/Stellplätze**  
Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstückflächen zulässig.

**II. HINWEISE**

- Baumfällungen**  
Die drei zu fällenden Bäume werden durch eine alleeartige Anpflanzung von 11 Bäumen auf einem planexternen Standort ersetzt (Gemarkung Schöneiche, Flur 3, Flurstück 62). Pflanzqualität, Durchm.: 16 - 18 cm, Baumarten: Stieleiche, Winterlinde
- Geschütztes Biotop**  
Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes nach § 30 BNatSchG (Trocken- und Magerrasen) ist auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop anzulegen Gemarkung Saalow, Flur 2, Flurstücke 10,11).
- Bohrungen**  
Im Geltungsbereich sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und einem Mindestabstand von je 5 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.
- Bauzeitenregelung**  
Die Bauzeitregelung (Oberbodenabtrag) hat im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

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

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 22 UND § 23 BauNVO)

BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE

EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

ERHALT VON BÄUMEN (geschützte Allee)

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

ÖFFENTLICHE STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

OBERKANTE STRASSE (OKSt) in m NHN im DHHN2016

NUTZUNGSSCHABLONE

GEBIETSBEZEICHNUNG	
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (in m)	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
GESCHOSSIGKEIT	BAUWEISE 1
BAUWEISE 2	

**BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"  
IN DER STADT ZOSSEN, ORTSTEIL SCHÖNEICHE**

**ENTWURF**

STADT ZOSSEN  
MARKTPLATZ 20  
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER:

**DIPL. - ING. VOLKER HERGER**  
Freischaffender Stadtplaner/SRL  
Mulackstraße 37 10119 Berlin  
Tel.: 030-2823793  
eMail: info@planung-herger.de

MAßSTAB: 1 : 1000  
(Blattgröße des Originals: A 3)

STAND VOM 29.08.2024

# **BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"**

## **BEGRÜNDUNG - ENTWURF**

STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Brandenburgviewer 2022

<b>VERFAHRENSABLAUF</b>	<b>DATUM</b>
Aufstellungsbeschluss	01.12.2021
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	17.11.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	Offenlage vom 29.11. bis 10.01.2023
Offenlagebeschluss	
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	

STAND: 29.08.2024

Inhaltsverzeichnis	02	
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	04
1.1	Veranlassung	04
1.2	Erforderlichkeit	04
2.	Übergeordnete Planungen	04
2.1	Landes- und Regionalplanung	04
2.1.1	Landesplanung	04
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	05
2.2.1	Flächennutzungsplan	05
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	05
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	06
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1	Bestand und Realnutzung	06
4.2	Umgebung des Plangebietes	06
4.3	Natürliche Grundlagen	06
4.4	Altlasten	06
4.5	Eigentumsverhältnisse	06
4.6	Erschließung	06
5.	Planinhalt	07
5.1	Städtebauliches Konzept	07
5.2	Art der baulichen Nutzung	07
5.3	Maß der baulichen Nutzung	08
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	08
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	08
5.6	Straßenverkehrsflächen	08
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	08
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	09
5.7.1	Bestandsbewertung	09
5.7.2	Schutzgüter	09
5.7.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	09
5.7.4	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	10
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	11
6.1	Denkmalpflege	11
6.2	Bodendenkmalpflege	11
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	11
7.1	Anwendung des § 13b BauGB	11
7.2	Flächenbilanz	11
7.3	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	12
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	12
7.4.2	Frühzeitige Beteiligung der TÖB	13
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.	Verfahren	13
8.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	13
10.	Quellenverzeichnis	14

---

<b>ANLAGE I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2</b>	<b>15</b>	
1.a	Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	15
1.b	Einschlägige Gesetze und Fachpläne	15
2.a	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
2.a.1	Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	16
2.a.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	16
2.b	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	17
2.b.2	Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase	18
2.b.2.1	Bestand, Abriß und Bau des Vorhabens	18
2.b.2.2	Nutzung natürlicher Ressourcen	18
2.b.2.3	Art und Menge der Emissionen	18
2.b.2.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle	18
2.b.2.5	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	18
2.b.2.6	Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
2.b.2.7	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	18
2.b.2.8	Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels	19
2.b.2.9	Eingesetzte Techniken und Stoffe	19
2.c	Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	19
2.c.1	Bauphase	19
2.c.2	Betriebsphase	19
2.d	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
2.e	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	19
3.a	Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	20
3.b	Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	20
3.c	Allgemeine Zusammenfassung	20
3.d	Quellenangaben	20
	ANLAGE II: Biotopkartierung	21
	ANLAGE III: Planexterne Ersatzbiotopfläche	22
	ANLAGE VI: Planexterne Ersatzbaumpflanzungen	23

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen. Der steigende Bedarf wirkt sich auf den Baulandpreis aus und führt dazu, daß besonders junge Familien kaum erschwingliche Grundstücke erwerben können. Demgegenüber ist die Tendenz zu erkennen, daß junge Familien aus Umlandgemeinden in ihrer Gemeinde und der Dorfgemeinschaft bleiben wollen, wo auch ihre Eltern und anderen Verwandten wohnen.

Im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen soll diese Entwicklung mit dieser Planung unterstützt werden. Dorfbewohner, die Grundstücke im Dorf besitzen, stellen diese für eine Bebauung zur Verfügung, so daß ortsansässige junge Familien die entstehenden Wohngrundstücke zu einem moderaten Grundstückspreis erwerben können.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als Dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO lassen sich unter Heranziehung der Paragraphen 34 oder 35 BauGB nicht begründen, so dass sich die Erforderlichkeit eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens ergibt, um die Spannungen, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, zu bewältigen. Neben neuen Wohnbauflächen soll zur Erschließung dieser Wohnbauflächen eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

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

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

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

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Stadt Zossen zum weiteren Metropolenraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 eingeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR), weil es an bestehende Siedlungsgebiete am Planweg anschließt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist, stellt die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der Regionalen Planungsgemeinschaft zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren

vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Der Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft.

In der Erläuterungskarte ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum dargestellt.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Plangebietsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

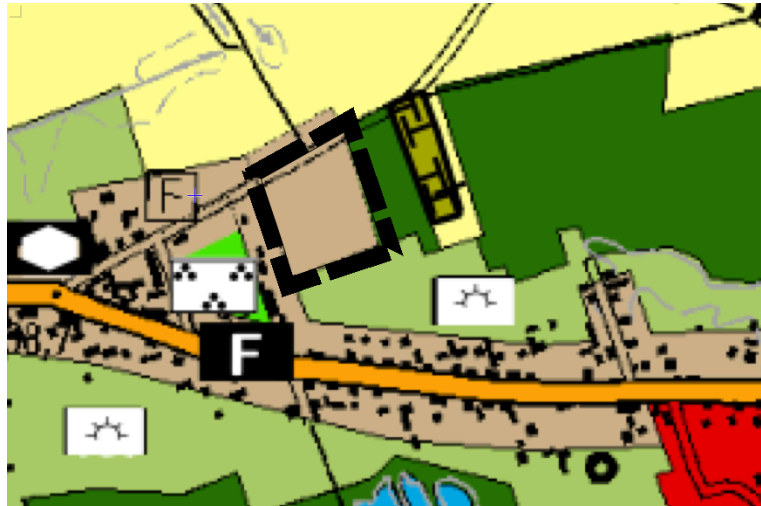


Abb. 1: rechtskräftige 3. FNP der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Ausschnitt mit Abgrenzung des Plangebietes

Die geplante Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) lässt sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickeln, so dass nach § 8 Abs. Abs. 3 BauGB eine gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Plangebietes und in seiner Umgebung gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen, die in diesem Planverfahren zu beachten wären. Dies schließt auch die Beachtung der Umweltbelange ein, die im Falle benachbarter Planungen im Zusammenhang zu betrachten wären.

Die Entscheidung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, hat folgende Gründe:

1. Es werden örtliche Bauflächenpotenziale erschlossen.
2. Die Stadt Zossen unterstützt die Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke, um ansässigen Bürgern und jungen Familien Baugrundstücke anbieten zu können
3. Die Entwicklung der jeweiligen Dorfgemeinschaften wird unterstützt.
4. In der Umgebung des Plangebietes liegen gewachsene Siedlungsgebiete, die infrastrukturell vollständig erschlossen sind.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile.

Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20.130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen Waldstadt-Wünsdorf und Neuhof.

Nachbargemeinden sind die Gemeinde Rangsdorf, die Stadt Mittenwalde, das Amt Schenkenländchen, die Stadt Baruth/Mark, die Stadt Trebbin, die Gemeinde Am Mellensee und die Stadt Ludwigfelde.

### 3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,19 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123 und 102-teilweise (Straßenfläche).

Der Planweg wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an bestehende öffentliche Verkehrsflächen darzustellen.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

### 4.1 Bestand und Realnutzung

An der nördlichen Grenze liegt der Planweg.

Der Planweg ist beidseits als Allee mit Laubbäumen bepflanzt. Die südliche Baumreihe liegt im Geltungsbereich. Die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg ist Teil einer nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Allee.

Die übrigen Flächen des Plangebietes sind extensive Grünlandflächen. Sie werden als Pferdekoppel genutzt.

### 4.2 Umgebung des Plangebietes

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen, Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

### 4.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben, ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 39,0 m NHN.

### 4.4 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

### 4.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 122 und 123 der Flur 3 von Schöneiche sind Privateigentum. Die beiden Grundstücksbesitzer haben eine Eigentümergemeinschaft gebildet, die die Planung und Erschließung des Plangebietes koordiniert.

Der Planweg, Flurstück 102 der Flur 3, befindet sich als öffentliche Verkehrsfläche in kommunalem Besitz.

### 4.6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt vom Planweg aus, der direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze liegt.

Vom Planweg führt eine neu zu bauende Planstraße in U-Form ins Baugebiet hinein

und wieder auf den Planweg zurück.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsmedien können in Abhängigkeit von deren Netzgestaltung vom Planweg zusammen mit der Herstellung der Verkehrsanlagen in das Plangebiet hineingeführt werden.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das entspricht der im Plangebiet zu erwartenden Art der Nutzung. Es ist nicht zu erwarten, daß an dieser Stelle ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen entsteht, was die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würde.

Es können bis zu 11 Baugrundstücke entstehen. Durch die festgesetzte Lage der bebaubaren Flächen ist es möglich, die künftigen Baugrundstücksgrenzen flexibel festzulegen, sodass unterschiedliche Baugrundstücksgrößen entstehen können.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu bauende Wohngebietsstraße erschlossen, die keine weiteren regionalen Verkehrsfunktionen übernehmen wird.

Die neue Erschließungsstraße soll eine öffentliche Widmung erfahren. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden.

Die Bäume am Planweg sollen überwiegend erhalten bleiben. Es ist wahrscheinlich, daß bis zu drei Bestandsbäume durch die Herstellung der beiden Einmündungen der Planstraße auf den Planweg gefällt werden müssen.

Alle Baugrundstücke werden von der Planstraße aus erschlossen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zur Zulässigkeit einzelner Nutzungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 1 BauNVO Wohngebäude zulässig.  
Diese Festsetzung setzt das allgemeine Nutzungsziel Wohnen fest.  
Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 Pkt. 3 BauNVO Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Innerhalb der Bauflächen WA 1 und WA 2 sind nach § 4 Abs. 2, Pkt. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und Pkt. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Die nach § 4 Abs. 3 Pkt. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die städtebaulichen Gründe für diese Festsetzungen sind im Einzelnen:

- Die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wurden als zulässig festgesetzt, um diese Dienstleistungen wohnungsnah anbieten zu können und sie eine von zu Hause aus auszuübende Tätigkeit sind.
- Der Ausschluss der Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - erfolgt, weil die Größe des Gebietes keine für deren Betrieb ausreichende Tragfähigkeit erwarten läßt und ein über das Plangebiet hinausgehendes Einzugsgebiet zu störenden Verkehrsimmissionen führen würde.
- Für die ausgeschlossenen Nutzungen - Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke - stehen in der Stadt Zossen an anderen, städtebaulich besser geeigneten

ten Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung

- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe wurden ausgeschlossen, da in der Gemeinde an anderen, städtebaulich besser geeigneten Standorten bereits ausreichende Flächen und Einrichtungen zur Verfügung stehen.
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen - wurde ausgeschlossen, da die verkehrsbedingten Emissionen dem Charakter des Gebietes entgegenstehen würden
- Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - wurde ausgeschlossen, da sie wegen des möglichen Beeinträchtigungspotenzials nicht vereinbar mit der Zielsetzung des § 13b BauGB ist.
- Die ausnahmsweisen Nutzungen könnten die Wohnnutzung durch die An- und Abfahrt von Personal, Kunden und Warenlieferungen stören. Auch haben sie in der Regel einen größeren Flächenbedarf und lassen sich nicht der Hauptnutzung Wohnen unterordnen.

Es ist zu erwarten, daß sich im Plangebiet überwiegend die Nutzung Wohnen einstellen wird und sich nur in einem geringen Umfang weitere zulässige Nutzungen entwickeln werden.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baufläche WA 1 und WA 2 wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit zwei Geschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt.

Es sind die Haustypen Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Wohnhäusern können maximal 2 Wohnungen eingerichtet werden.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig.

### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Bauflächen WA 1 und WA 2 mit 10,0 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straße) festgesetzt. Der Bezugspunkt liegt auf der im Norden des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straße, dem Planweg.

### 5.6 Straßenverkehrsflächen

#### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) hat eine Breite von 7,0 m. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Innerhalb des Plangebietes sollen maximal 11 Baugrundstücke entstehen, sodass der zu prognostizierende Verkehr nur den Quell- und Zielverkehr zu den Baugrundstücken umfassen wird.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

### 5.7.1 Bestandsbewertung

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Schöneiche.

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird als extensives Grünland (Pferdekoppel) genutzt.

Die Strukturvielfalt im Plangebiet selbst kann als gering beschrieben werden, Der Planweg ist im Bereich des Baugrundstückes als Allee beidseits mit Bäumen bepflanzt.

Die südliche Alleebaumreihe des Planweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

### 5.7.2 Schutzgüter

#### Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

#### Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen. Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen. Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg als Teil einer geschützten Allee.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche (Pferdekoppel) eingenommen. Die Bodenfunktion ist nicht gestört.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

#### Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

#### Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird als extensive Weidefläche genutzt und ist gering landschaftsbildprägend. Eine Erholungseignung ist nicht vorhanden.

#### Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

#### Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.

### 5.7.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

#### Schutzgut Tiere

Durch seine geringe Strukturiertheit und die bisherige Nutzung als Pferdekoppel bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

#### Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wird fast vollständig von einer extensiv genutzten Grünfläche eingenommen.

Den überwiegenden Teil des Plangebietes sind Trocken- und Magerrasenflächen.

Diese sind ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop dar.

Es ist eine Ersatzbiotopfläche anzulegen.

Ein weiteres nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop ist die straßenbegleitende Baumreihe am Planweg. Zur Anlegen von Erschließungsanlagen ist es notwendig, drei Alleebäume zu fällen, deren Verlust auszugleichen ist.

Das Schutzgut ist betroffen.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird vollständig mit Wohngebäuden und Verkehrsanlagen überbaut.

Die dadurch eintretende Versiegelung und der dauerhafte Verlust der Bodenfunktion beträgt 0,54 ha.

Das Schutzgut ist betroffen.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden Gewässer oder fließende

Gewässer 1. oder 2. Ordnung.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaft

Die Plangebietsfläche wird vollständig bebaut. Die landschaftsbildprägende Wirkung geht verloren.

Das Schutzgut ist betroffen.

#### Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Sachgüter vorhanden.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

#### Kulturgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Das Schutzgut ist nicht betroffen.

#### Schutzgebiete

Gesetzlich festgelegte Schutzgebieten, wie sie Trinkwasserschutzzonen, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen sind nicht betroffen.

#### 5.7.4 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die ungenutzten Graslandflächen erfahren eine Versiegelung durch die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße und durch eine Bebauung mit Wohngebäuden.

Die Versiegelung durch Verkehrsanlagen beträgt 0,14 ha und die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke 0,40 ha und damit insgesamt 0,54 ha.

Dadurch wird dem Schutzgut Boden in einem Umfang von 0,54 ha seine natürliche Funktion verlieren.

### Baumfällungen

Mit der Umsetzung des Vorhabens werden insgesamt 3 Bäume entfernt, die nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG als Alleebäume geschützt sind. Die Baumfällungen sind erforderlich, weil die Planstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten an den Planweg anbindet und diese Bäume im Anbindungsbereich der Planstraße stehen.

Als Ersatz für die Fällung von 3 Alleebäumen werden auf einer planexternen Fläche entlang eines Feldweges 11 Bäume neu gepflanzt.

### Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,91 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

#### 6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

##### 6.1 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

##### 6.2 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt.

#### 7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

##### 7.1 Flächenbilanz

In der aufgeführten Flächenbilanz wurden die Größen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen zusammengestellt.

<b>TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD</b>				
Nutzungsart	<b>BESTAND</b>		<b>ENTWURF</b>	
	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha
Grünlandflächen	1,15	0,00	-1,15	0,00
Allgemeine Wohngebiet	0,00	1,00	+ 1,00	0,40
öffentliche Verkehrsflächen *)		0,15	+ 0,15	0,14
öffentliche Verkehrsfl.- Bestand	0,04	0,04	0,00	0,00
<b>Summe</b>	<b>1,19</b>	<b>1,19</b>		<b>0,54</b>

\*) Zur Ermittlung der Versiegelung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde nur deren neu zu bauender Anteil (0,15 ha) herangezogen. Die Bestandsfläche umfaßt den einbezogenen Bereich des Planweges

Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Baugebietsflächen die Grundflächenzahl (GRZ) des Planes von 0,4 angesetzt. Der Versiegelungsumfang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde mit 90 % angenommen. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,54 ha.

##### 7.2 Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt

Für den städtischen Haushalt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die Planungs- und Erschließungsaufwendungen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Zossen

getragen.

### 7.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

#### 7.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen Vorentwurf im Zeitraum vom 29.11. - 10.01.2023 statt. Zwei Bürger haben sich schriftlich zur Planung geäußert.

Der Zeitraum der Offenlage wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 21.11.2022 bekanntgemacht worden.

##### Bürger 1 vom 05.01.2023

- Potenziale für die geplanten 11 Wohneinheiten bestehen auch im Planungsgebiet "Birkehain" in Schöneiche
- Die Stadt Zossen unterstützt eine Marktverzerrung und Ungleichbehandlung potenzieller Interessenten
- Der B-Plan sollte Aussagen des Energienetzbetreibers zur ausreichenden Energieversorgung enthalten

##### **Bewertung:**

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet bereits als Baufläche dargestellt, sodass eine Überplanung der Fläche in Übereinstimmung mit der baulichen Entwicklung des Ortsteiles Schöneiche erfolgt.
- Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollständig vom Vorhabenträger übernommen. Es erfolgt keine besondere Unterstützung durch die Stadt Zossen.
- Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes werden die Betreiber der Ver- und Entsorgungsnetze in die Planung einbezogen und nehmen dazu Stellung.

##### Bürger 2 vom 04.01.2023

- die im BP festgesetzte Nutzung Allgemeines Wohngebiet sollte der Nutzung Dorfgebiet, wie sie in der Planumgebung vorhanden ist, angepaßt werden
- Es werden keine Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen und zu privaten Grünflächen getroffen
- Es sollten Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen in die Planung aufgenommen werden
- Es sollten Flächen für Versorgungsanlagen in die Planungszeichnung aufgenommen werden

##### **Bewertung:**

- Im FNP ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.  
Eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) nach § 1 Abs. 2 Pkt. 5 BauNVO setzt voraus, dass im Geltungsbereich landwirtschaftliche Nutzungen bereits vorhanden und damit zu schützen sind oder deren Ausübung planerisch vorbereitet werden soll. Beides trifft für das Plangebiet nicht zu.  
Die zuständige Immissionschutzbehörde hat der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes zugestimmt und sieht keine Konflikte mit der Umgebung.
- Es besteht keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Straßenbäumen und privaten Grünflächen als Kompensationsmaßnahmen.
- Angaben zur Baufeldfreimachung und zur Anlage von Tiefbohrungen werden in den Teil B: Text aufgenommen.
- Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen erfolgt nur für großflächige Anlagen mit einer regionalen Bedeutung.

#### 7.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren wurde mit Schreiben vom 17.11.2022 durchgeführt.

LK Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde vom 04.01.2023

- Im Plangebiet befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trocken- und Magerrasenfläche)
- Im nördlichen Teil des Plangebietes am Planweg verläuft eine nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Pappelallee.
- Es wurde darauf hingewiesen, Aussagen zur Eingriffsregelung zu ergänzen.
- Bezüglich des Artenschutzes ist nach Vorkommen der Zauneidechse und von Brutvögeln zu untersuchen

**Bewertung:**

- Für die Inanspruchnahme der geschützten Biotopfläche wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop angelegt.
- Mit dem Bau der Erschließungsstraße müssen drei Bäume gefällt werden. Diese werden Bäume werden auf Standorten außerhalb des Plangebietes als ergänzende Alleebäume (Lücken innerhalb der geschützten Allee) ersetzt. Es ist ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee zu stellen
- Die Begründung wird zum Punkt Eingriffsregelung ergänzt.
- Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten festgestellt.

LK Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt vom 06.12.2022

- Durch das Vorhaben erfolgt ein unwiederbringlicher Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche

**Bewertung:**

- Im Flächennutzungsplan des OT Schöneiche ist das Plangebiet als gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

LK Teltow-Fläming, Umweltamt vom 06.12.2022

- Es wird empfohlen, in die Planung einen Hinweis zur Tiefe und Lage von Bohrlöchern für Wärmepumpenanlagen aufzunehmen.

**Bewertung:**

- Es wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

7.4.3 Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

*wird ergänzt*

8. Verfahren

8.1 Zeitlicher Ablauf

Der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "Südlicher Planweg" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 01.12.2021 gefaßt.

9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl.I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18))

10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Biotypenkartierung  
Natur + Text GmbH, 18.08.2022

## **ANLAGE 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2**

### **1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens**

#### Größe des Vorhabens

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

#### Nutzungsangaben

Der Geltungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.

#### Standort des Vorhabens

Der Geltungsbereich befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile. Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20.130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen, Neuhof und Waldstadt-Wünsdorf.

#### Nutzungen im Geltungsbereich

Die Fläche des Änderungsbereiches ist eine extensive Grünlandfläche. Sie wird als Pferdekoppel genutzt.

#### Beschreibung des Umfeldes:

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

### **1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a.

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

Der § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der

Eingriff durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen so gering wie möglich ausgestaltet wird.

Unvermeidbare Eingriffe können durch im räumlichen Zusammenhang durchführbare Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

## **2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Zur Ausübung von Erholungs- und Freizeitfunktion sind die Änderungsbereiche nicht geeignet.

#### Schutzgut Flora

Der Änderungsbereich wird als Extensivgrünland genutzt. Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

#### Schutzgut Fauna

Durch seine Nutzung als Extensivgrünland kann der Änderungsbereich als Nahrungsquelle und Aufenthaltsbereich für Fauna/Avifauna und Lebensraum für Insekten und Reptilien dienen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen werden durch die Bestandsnutzung Extensivgrünland und nicht eingeschränkt.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch Intensivackerflächen und inselartige Waldbereiche geprägt. Eine Erholungseignung ist vorhanden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### Berücksichtigung von Schutzgebieten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie sie die Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, die Schutzgebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

### 2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Fauna

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen.

#### Schutzgut Flora

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop bliebe erhalten.

Die geschützte Allee im Norden des Plangebietes bliebe vollständig erhalten.

Schutzgut Boden

Der Boden würde keine Veränderung erfahren.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserzustand würde keine Veränderungen erfahren.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Änderungen prognostizierbar.

Schutzgut Landschaft

Die Ungestörtheit des Landschaftsbildes würde fortbestehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete wären nicht betroffen.

**2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist kaum betroffen. Alle Tierarten können auf benachbarte gleichartige Flächen ausweichen.

Schutzgut Flora

Das extensive Grünland wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das schließt auch das geschützte Biotop ein.

Für die Biotopinanspruchnahme wird ein entsprechendes Ersatzbiotop auf einer planexternen Fläche angelegt wird. Zur Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die bestehende öffentliche Straße Planweg sind im Bereich der Baugebietszufahrten drei Alleebäume zu fällen.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichen dauerhaften Versiegelungen durch den Bau von Wohn- und Wohnnebengebäuden, Straßen und Wegen kommen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern, da das Regenwasser weiterhin vor Ort versickern kann und die Überbauungen einen verhältnismäßig geringen Umfang haben werden.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

### Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild verändern. Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Beheizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpaneelen für die Eigenutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektroenergienetz ausgerüstet werden.

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu prognostizieren.

#### 2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

##### 2.b.2.1 Bestand, Abriss und Bau des Vorhabens

Ein Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Abrisse sind nicht erforderlich.

In der Bauphase wird es zu baubedingten Materiallieferverkehr kommen und es wird Baulärm entstehen.

##### 2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Für die zu errichtenden Gebäude werden die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden beansprucht.

##### 2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase wird es zu Baulärm, Baumaschinenlärm und Verdichtungen von Boden kommen.

Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

In der Betriebsphase wird es zu An- und Abfahrtsverkehr zu den Baugrundstücken kommen.

##### 2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Bau-firmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keinerlei Abfälle anfallen.

Durch das Vorhaben werden keine gefährlichen Abfälle erzeugt.

##### 2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

##### 2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine weiteren Planvorhaben bekannt, die gemeinsam mit dem Vorhaben zu bewerten wären.

##### 2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

**2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelbar.

2.c.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden im Bereichen der Verkehrsflächen

Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche

2. keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase

Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt

3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen.

Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt

4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen.

Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen

5. Oberbodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst am Standort wiedereinzubauen.

Ziel: Erhalt bzw. Wiederherstellung des standortgerechten Bodengefüges

2.c.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Planexterne Maßnahmen

Ersatzpflanzungen

Als Ersatz für die Fällung von 3 Alleebäumen werden auf einer planexternen Fläche entlang eines Feldweges 11 Bäume neu gepflanzt.

Ersatzbiotop

Für die Inanspruchnahme des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopes Trocken- und Magerrasen (0,91 ha) wird auf einer planexternen Fläche ein Ersatzbiotop geschaffen.

**2.d Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Im Ortsteil Schöneiche standen für ansässige junge Familien keine anderen geeigneten Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen zur Verfügung.

**2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen können.

Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens nicht gegeben.

### **3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitet keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

### **3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen**

Zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger wurde ein städtebauliche Vereinbarung abgeschlossen, der die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sicherstellt. Das betrifft auch die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Kontrolle der Umsetzung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen obliegt der Stadt Zossen mit der fachlichen Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Die Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der Einhaltung der Baugrenzen erfolgt im jeweiligen Bauantragsverfahren zu den Bauvorhaben.

Die Kontrolle der Einhaltung dieser Maße der baulichen Nutzung liegt in Verantwortung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming unter Einbeziehung der Stadt Zossen.

### **3.c Allgemeine Zusammenfassung**

Durch die Planung sind Schutzgüter Flora, Fauna und Boden betroffen.

Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.

Mit der Überbauung der Plangebietsflächen werden vorhandene Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna entfallen, die allerdings auch keine besondere Qualität aufweisen.

Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes und die notwendige Fällung von drei Alleebäumen werdem an anderer Stelle ein Ersatzbiotop angelegt und ersetzende Baupflanzungen umgesetzt.

Der Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren.

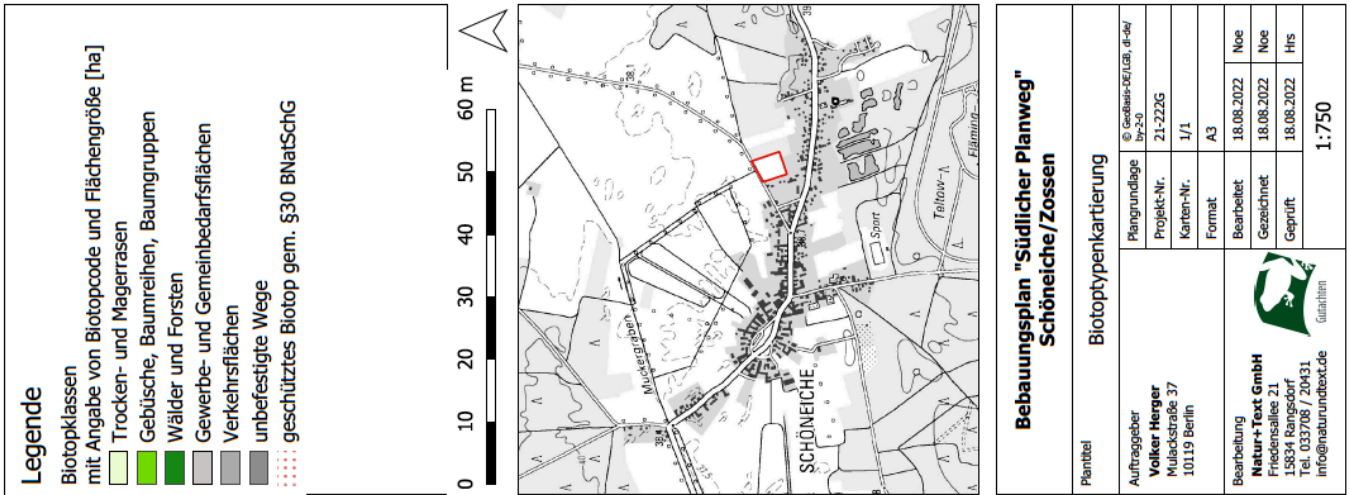
Die Versiegelung erfolgt durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und durch Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.

Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstück.

**Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe ausgleichbar sind.**

### **3.d Quellenangaben**

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen



## ANLAGE II: PLANEXTERNE ERSATZBIOTOPFLÄCHE

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"  
STADT ZOSSEN, OT SCHÖNEICHE

**Karte zur Abgrenzung und Lage des Ersatzbiotopes  
0,91 ha**



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2022

Maßstab: 1 : 4 000

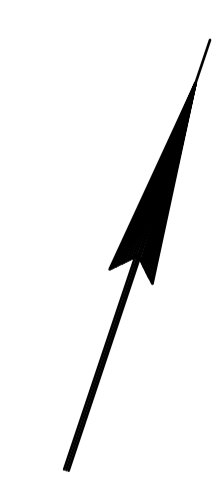
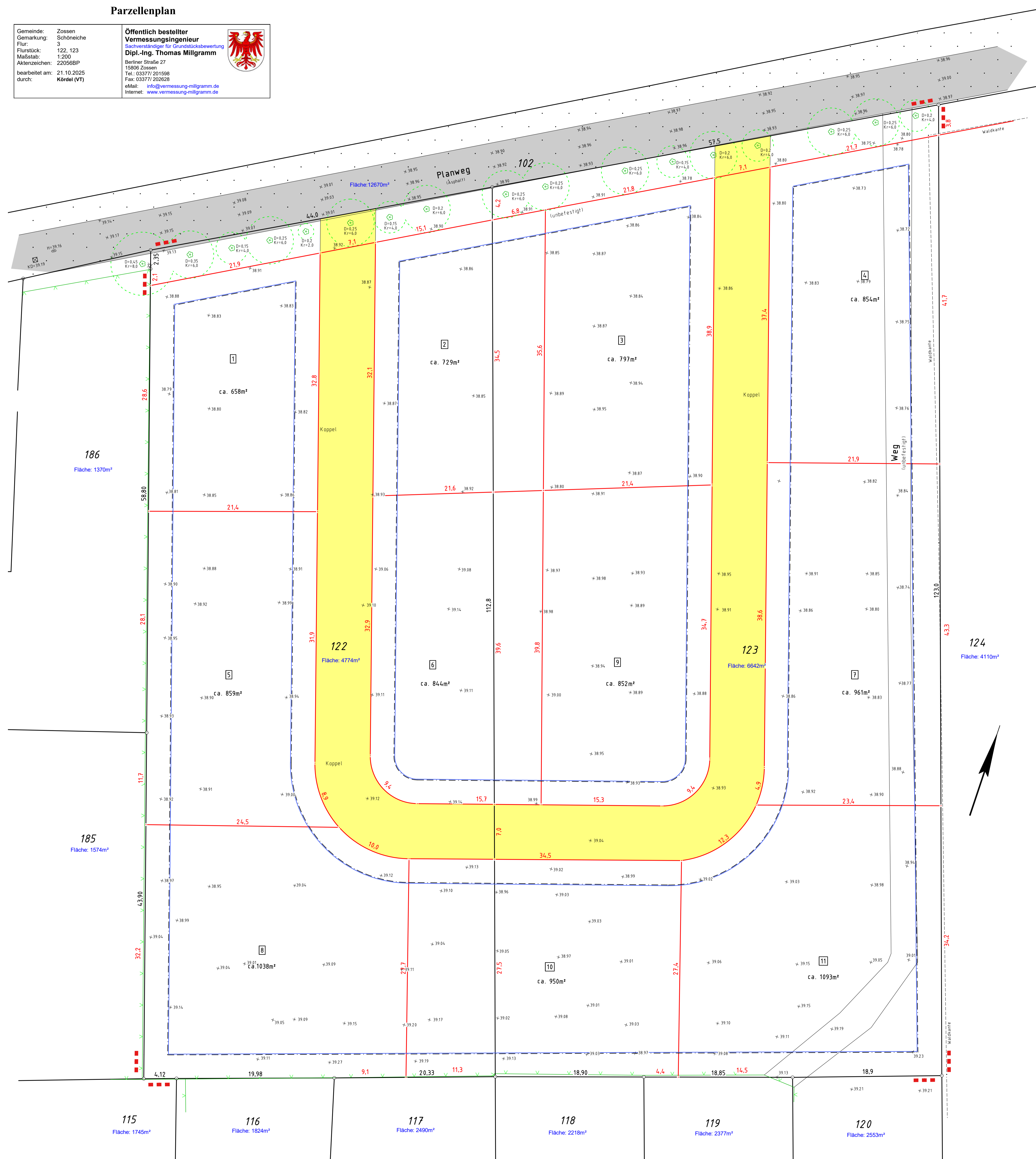
Stand vom 02. MÄRZ 2023

### ANLAGE III: PLANEXTERNE ERSATZBAUMPFLANZUNGEN



**Parzellenplan**

Gemeinde:	Zossen	<b>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</b> Sachverständiger für Grundstücksbewertung <b>Dipl.-Ing. Thomas Millgramm</b> Berliner Straße 27 15006 Zossen Tel.: 03377/201588 Fax: 03377/202628 eMail: <a href="mailto:info@vermessung-milgramm.de">info@vermessung-milgramm.de</a> Internet: <a href="http://www.vermessung-milgramm.de">www.vermessung-milgramm.de</a>
Gemarkung:	Schöneiche	
Flurstück:	122, 123	
Maßstab:	1:200	
Aktenzeichen:	22056BP	
bearbeitet am:	21.10.2025	
durch:	Kordel (VT)	



## Fotodokumentation

Blick auf den Planweg von West nach Ost – Vorhabengebiet auf der rechten Seite:



Blick auf den Planweg von West nach Ost – Vorhabengebiet auf der rechten Seite:



Blick auf den Planweg von Ost nach West – Vorhabengebiet auf der linken Seite:



Blick vom Planweg auf das Vorhabengebiet – Begrenzung vom Wald im Osten:



Blick vom Planweg auf das Vorhabengebiet – Begrenzung vom Wald im Osten:



Blick vom Planweg auf das Vorhabengebiet – Begrenzung vom Wald im Osten:



Blick vom Planweg auf das Vorhabengebiet – Begrenzung vom Wald im Osten:



Blick auf das Vorhabengebiet von West nach Ost:



Blick auf den Planweg von Nord nach Süd – Vorhabengebiet hinter der Allee:

