

# BEBAUUNGSPLAN "Am Telzer Weg"

## BEGRÜNDUNG - SATZUNGSFASSUNG (Verfahren nach § 13 a BauGB)

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL DABENDORF  
LANDKREIS Teltow-Fläming



Quelle: Brandenburgviewer 2023/TK 1: 10 000

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	15.12.2022
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	wurde nicht durchgeführt
TÖB-Beteiligung Vorentwurf BP	24.07.2023
Offenlagebeschluss	28.02.2024
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	15.05.2024
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	02.04.2024-03.05.2024

STAND: 06.11.2024

Inhaltsverzeichnis	02	
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	05
3.	Räumlicher Geltungsbereich	05
3.1	Lage des Plangebietes	05
3.2	Geltungsbereich	05
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	05
4.1	Bestand und Realnutzung	05
4.2	Natürliche Grundlagen	06
4.3	Altlasten	05
4.4	Eigentumsverhältnisse	06
4.5	Erschließung	06
5.	Planinhalt	06
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	06
5.3	Maß der baulichen Nutzung	07
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.5	Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.6	Straßenverkehrsflächen	07
5.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.7	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	08
5.7.1	Bestandsbewertung	08
5.7.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	09
5.7.3	Kompensationsmaßnahmen	09
5.7.4	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	11
5.7.5	Lärmschutz für die Wohnbebauung	11
6.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
6.1	Denkmalpflege	12
6.2	Bodendenkmalpflege	12
7.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	12
7.3	Anwendung des § 13a BauGB	12
7.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	13
7.4.1	Frühzeitige Beteiligung der Bürger	13
7.4.2	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	13
7.4.3	Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.	Verfahren	13
8.1	Zeitlicher Ablauf	13
9.	Rechtsgrundlagen	14
10.	Quellenverzeichnis	14
	Anlage 1: Biotopkartierung	15

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

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

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

Bei der zu überplanenden Fläche in Zossen handelt es sich um stadträumlich günstig gelegenes Bauland, dessen Erschließung keine über den normalen Umfang hinausgehende Erschließungsaufwendungen erfordert.

Über die angrenzende Bundesstraße 96 in unmittelbarer Nähe des Plangebietes wird der ÖPNV zwischen der Stadt Zossen und dem Gemeindeteil Dabendorf geführt.

Der Umsteigepunkt zur Regionalbahn in Dabendorf ist direkt zu erreichen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich für die Schulen und Kindereinrichtungen des Ortsteiles Dabendorf der Stadt Zossen.

Die Einzelhandelsverkaufseinrichtungen südlich des Plangebietes an der B 96 sind gut zu erreichen.

Das Plangebiet ist besonders für den Zuzug von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den zu erwartenden Lärmbelästigungen durch den Großflughafen BBI aus dem Wege gehen möchten und für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Großflughafen und umliegender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen.

1.2 Erforderlichkeit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO läßt 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, um dem wachsenden Bedarf an sozialer Infrastruktur zu entsprechen, eine Teilfläche des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Bei der Planung sind die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu beachten und erforderliche Schutzmaßnahmen festzusetzen.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

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

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

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

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

Das Plangebiet ist von Darstellungen der Festlegungskarte ausgenommen.

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

Als Mittelzentrum ist die Stadt Zossen nach (G) 5.6 im weiteren Metropolenraum ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

## 2.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist unwirksam.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24.07.2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. Stellungnahmen konnten bis zum 09.06.2022 abgegeben werden.

Am 17.11.2022 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 Wind 2027 aufzustellen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15.06.2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Wind 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 10.10.2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.

Für das Planverfahren ergeben sich keine beachtenswerten Hinweise. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung haben auf das Planverfahren keine Auswirkungen.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, 3. Änderung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 05.12.2023 wirksam.

Die Fläche des Bebauungsplanes "AM TELZER WEG" ist darin straßenbegleitend entlang der B 96 als gemischte Baufläche dargestellt. Ein sich östlich anschließender Bereich entlang des Telzer Weges ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "AM TELZER WEG" nicht entgegen.



Abb. 1: FNP der Stadt Zossen - 3. Änderung - Auszug mit Abgrenzung des Plangebietes

Die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

Da das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "AM TELZER WEG" auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB angepaßt.

### 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. In der Stadt Zossen gibt es einige Baugebieten, die eine Errichtung von Eigenheimen zulassen. Deren Attraktivität ist teilweise gering.
2. Die Stadt Zossen möchte vermarktungsfähige Baugrundstücke anbieten, um Zossener Bürgern Baugrundstücke anbieten zu können und den Zuzug von außen möglich zu machen.
3. In kurzer Entfernung vom Plangebiet an der Berliner Straße befinden sich

Haltestellen des ÖPNV, so daß der Bahnhof Dabendorf als Haltepunkt der Regionalbahn direkt erreicht werden kann. Auch der Haltepunkt Dabendorf ist fußläufig erreichbar.

4. Das Plangebiet ist eine innerörtliche Fläche und grenzt direkt an bereits bebaute Siedlungsflächen.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dabendorf. Dabendorf ist ein Gemeindeteil der Stadt Zossen. Die Berliner Chaussee verläuft östlich des Plangebietes und ist gleichzeitig die Bundesstraße 96, die von Groß Machnow nach Süden in Richtung des Zentrums der Stadt Zossen führt.

Nördlich und südlich des Plangebietes ist die Berliner Chaussee straßenbegleitend mit gemischt genutzten Häusern bebaut.

Die südliche Straßenseite des Telzer Weges ist durchgehend mit Wohnhäusern bebaut. Die nördliche Straßenseite ist nicht bebaut.

Nordöstlich liegen LSG und FFH-Schutzgebietsflächen, die teilweise an das Plangebiet grenzen.

#### 3.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,87 ha.

Es umfaßt in der Gemarkung Dabendorf, Flur 8, die Flurstücke 217-teilweise, 239, 215-teilweise (Teilfläche Telzer Weg) und 242-teilweise (Teilfläche Berliner Chaussee).

Die Berliner Chaussee wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Anbindung des Plangebietes an öffentliche Verkehrsflächen zeigen zu können.

Auch der Telzer Weg wurde bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich einbezogen, da sie als öffentliche Erschließung der festgesetzten Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) dient.

### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

#### 4.1 Bestand und Realnutzung

Charakteristisch für die Bebauungsstruktur der Berliner Chaussee/B96 im Bereich des Plangebietes ist eine straßenbegleitende Bebauung in einfacher Grundstückstiefe. Die südliche Straßenseite des Telzer Weges ist durchgehend mit Wohngebäu-

den bebaut.

Der nördliche Teil des Telzer Weges ist nur an der Einmündung zur Berliner Chaussee bebaut. Diese Gebäude (Schuppen und Nebengebäude) sind in einen ruinösen Bauzustand auf und sind ohne Nutzung.

An den bebauten Bereich entlang der Bundesstraße schließt sich eine Waldfläche an. Der nördliche Teil des Plangebietes wird von der Berliner Chaussee aus erschlossen. Entlang der Berliner Allee (B 96) verläuft der in Richtung Berlin führende, überregionale Radweg "Berlin - Leipzig" und zwei regional bedeutsame Motorradrouten der "Fläming-Ride" (Touren 1 und 2)

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben, ohne markante Höhenunterschiede und hat eine Höhenlage von etwa 37 und 38 m NHN.

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Berliner Straße hat eine Höhenlage von ca. 38,1 m und fällt dann Richtung Osten auf 37,2 m ab.

Der Telzer Weg hat im Westen eine Höhenlage von ca. 37,8 m NHN, die auf ca. 37,5 m NHN in Richtung Osten abfällt.

Für die einbezogene Waldfläche am Telzer Weg wurde ein Waldentlassungsverfahren beantragt.

Die Untere Forstbehörde hat der Waldentlassung zugestimmt (siehe Pkt. 5.7.4).

Die Nutzungsartenänderung erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

#### 4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 217-teilweise, 239, der Flur 8 von Dabendorf sind Privateigentum.

Das Flurstück 215-teilweise (Teilfläche Telzer Weg) befindet sich in kommunalen Besitz. Das Flurstück 242-teilweise (Teilfläche Berliner Chaussee) ist Bundesbesitz.

#### 4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Plangebietsflächen erfolgt sowohl von der Berliner Chaussee als auch über den Telzer Weg.

Alle anderen Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Berliner Chaussee und dem Telzer Weg vorhanden und können in das Plangebiet hineingeführt werden.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Teile der Bauflächen des Plangebiets "Am Telzer Weg" werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der an das Plangebiet angrenzenden Art der Nutzung entlang seiner südlichen Straßenseite des Telzer Weges.

Die an die Berliner Straße angrenzenden Plangebietsflächen werden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzt.

Verbunden mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Zuzug besteht ein Bedarf an erforderlichen sozialen Einrichtungen (Kinderbetreuung/Schule), den die Stadt Zossen mit eigenen Mitteln und auf eigenen Grundstücken nicht decken kann.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche am Telzer Weg mit der Bezeichnung WA werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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

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

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

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

Die nördlich des festgesetzten Allgemeinen Wohnbietet (WA) an der Berliner Chaussee liegende Baufläche ist als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzt.

Die Errichtung von Einrichtungen für die Unterbringung und Betreuung von Kindern im Vorschulalter ist dringend erforderlich, da die vorhandenen Kapazitäten in der Stadt Zossen nicht ausreichen werden und ein Mehrbedarf besteht.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeinen Wohnbietet (WA)

Für die Baufläche Allgemeinen Wohnbietet (WA) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht in etwa dem Maß der Überbauung der Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung.

Für die Baufläche Allgemeines Wohngebiet (WA) wurden drei Geschosse festgesetzt.

Gemeinbedarfsfläche

Für die Baufläche Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte) wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Es wurden drei Geschosse festgesetzt.

### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch entstehen auf den zukünftigen Grundstücken Bereiche, innerhalb derer Gebäude errichtet werden können.

Eine städtebauliche Notwendigkeit, bestimmte Abstände an der öffentlichen Straße, Gestaltungsachsen oder Baufluchten einzuhalten, besteht für das Plangebiet nicht.

Durch die Festsetzung eines großen Baufensters auf der Baufläche WA können die zu bildenden Baugrundstücke in ihrer Breite variabel gestaltet werden und sich so nach den Wünschen des jeweiligen Baugrundstückskäufers richten.

Die Festsetzung der Baugrenzen für die Gemeinbedarfsfläche beachtet nördlich und südlich den Mindestabstand von 3,0 m zu den Flurstücksgrenzen.

Zwischen dem Flurstück 209 und dem Plangebietsflurstück 217 ist im Bestand eine Grenzbebauung vorhanden. Diese Grenzbebauung wurde im Geltungsbereich festgesetzt und soll fortbestehen.

### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Baufläche WA mit 11,0 m über dem Bezugspunkt Oberkante Straße (OKS) festgesetzt.

Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen wird für die Baufläche Gemeinbedarf mit 11,0 m über dem Bezugspunkt Oberkante Straße (OKS) festgesetzt.

### 5.6 Straßenverkehrsflächen

#### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an öffentliche Straßenflächen. Es werden keine öffentlichen

Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt.

In den Geltungsbereich einbezogen wurden der nördliche Teil des Telzer Weges am Flurstück 217 und der östliche Teil der Berliner Chaussee (Flurstück 242) jeweils bis zur Straßenmitte vor dem Flurstück 239.

## 5.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

### 5.7.1 Bestandsbewertung

#### **Flora**

An der Berliner Chaussee verläuft eine geschützte Allee, die in dem einbezogenen Straßenteilstück über keinen Alleebaumbestand verfügt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Waldflächen, die dem Flächenschutz des Landeswaldgesetzes unterliegen. Innerhalb des Flurstücks 217 sind die dominierenden Arten: Robinie, Spitz-Ahorn, Wald-Kiefer, Linde, Berg-Ahorn, Eschenahorn und Stiel-Eiche. In der Strauchschicht befinden sich vor allem Schwarzer Holunder und Gemeine Hasel.

Die Kraut- und Gräserschicht zeigt mit folgender Vegetation eine nährstoffreichen Standort an: Knoblauchsrauke, Brennnessel, Vogelmiere, Taubnessel, Schöllkraut, Wiesen-Labkraut und Knaulgras.

Außerhalb der Bauflächen sind innerhalb des LSG (Flurstück 215) Weiden und Erlen dominierend.

Auch wenn im Rahmen der Waldumwandlung der gesamte Gehölzbestand innerhalb der Bauflächen im Geltungsbereich entfernt werden kann, wird der Erhalt prägender Altbäume angestrebt. Selbige wurden bereits eingemessen, um im Zuge der späteren Bebauung der Fläche konkret abschätzen zu können, welche Einzelbäume erhalten werden können.

Eine aktuelle Biotopkartierung des Plangebietes ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Die Bestandswaldfläche beträgt gemäß § 2 LWaldG 0,66 ha.

#### **Fauna**

Zur Beurteilung der faunistischen Ausstattung wurde der Geltungsbereich kartiert. Für folgende Artengruppen wird von einer Betroffenheit durch das geplante Bauvorhaben ausgegangen:

- Amphibien
- Fledermäuse

#### **Betroffene Arten**

##### Amphibien

Potenziell kommen im Umfeld des B-Plan der Teichmolch, der Kammmolch, die Erdkröte und Grünfrösche vor. Insbesondere für die Erdkröte und Grünfrösche wird für die siedlungsnahen Gehölze und die Gartenbrache von einem geeigneten Landlebensraum ausgegangen. Oberflächengewässer existieren im Untersuchungsgebiet nicht.

##### Fledermäuse

Folgende Fledermausarten konnten im Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich plus 50m) nachgewiesen werden:

- Braunes Langohr im Keller (Winterquartier)
- Breitflügelfledermaus potenziell in den Altgebäuden
- Großer Abendsegler mit Sommer- oder Winterquartierseignung in großen Höhlungen der Altbäume
- Mückenfledermaus mit potenziellem Quartier in einer Baumhöhle
- Myotis-Arten mit potenziellem Tagesversteck im alten Mehrfamilienhaus außerhalb des Plangebietes
- Zwergfledermaus
- Mopsfledermaus im Winterquartier im Keller

Die nachgewiesenen Fledermausarten sind sowohl im Gebäude als auch in den

Altbäumen zu finden. Es konnten im Keller in Bezug auf ein Winterquartier Nachweise erbracht werden, als auch Habitatbäume mit Höhlungen verortet werden.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten 32 Vogelarten nachgewiesen werden. Wertgebende Arten im Geltungsbereich und seiner Umgebung sind Star, Kranich, Nebelkrähe, Grünspecht, Schwarzspecht und der Trauerschnäpper. Als einzige wertgebende Arten im Geltungsbereich und seiner Umgebung nisten Star und wahrscheinlich auch Trauerschnäpper.

#### Ameisen

Mehrere Nester von hügelbauenden Waldameisen (*Formica sensu stricto*) wurden innerhalb der Waldfläche gefunden.

### 5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die Plangebietsflächen erfahren eine Versiegelung durch durch eine Bebauung mit Wohngebäuden und den Bau einer Kindertagesstätte.

Die Versiegelung durch den Bau von Wohngebäuden beträgt 0,22 ha und einer Kindertagesstätte mit ca. 0,13 ha. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes wird insgesamt ca. 0,35 ha betragen.

Dadurch wird Boden in einen Umfang von 0,35 ha seine natürliche Funktion verlieren.

Durch den Abbruch der vorhandenen ruinösen Nebengebäude werden Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,032 ha entsiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung werden ca. 0,66 ha Wald in Anspruch genommen.

#### Der Waldersatz

Durch den Verlust und die Umwandlung von vom Biotopen sind Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Auch die Störung von Brutvögeln während der Baumaßnahmen beeinträchtigt das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Im Zuge der Baufeldfreimachung sind Laubbäume zu fällen (siehe auch 5.7.1).

Dadurch ist das Schutzgut Pflanzen betroffen.

### 5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

#### Artenschutz

Folgende Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen werden empfohlen:

V CEF 1: naturschutzfachliche Baubegleitung

V CEF 2: Amphibienschutzzaun zur Abgrenzung der Eingriffsfläche aufstellen

V CEF 3: Keine Inanspruchnahme von Grünflächen außerhalb des Baufeldes

V CEF 4: Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind vorzugsweise zwischen 01.09. und 30.11. bzw. vom 01.03. (je nach Witterung) bis 30.04. auszuführen um potenziell vorhandene Wochenstuben und den Zeitraum der Winterruhe von Fledermäusen zu schützen.

V CEF 5: Prüfung der Baumhöhlen vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse

V CEF 6: Prüfung sämtlicher Gebäude vor Baufeldfreimachung auf Besatz durch Fledermäuse.

V CEF 7: Vergrämung von Fledermäusen aus den Gebäuden

V CEF 8: Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung durchzuführen.

V CEF 9: Insektenfreundliche Beleuchtung

- V CEF 10: Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. bis 28.02.) erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden.
- V CEF 11: Große Fensterfronten sind zu vermeiden, bzw. deren Gefahrenpotential zu verringern
- V CEF 12: Maßnahme für Brutvögel: Prüfung von Gehölzen und Gebäuden auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln
- V CEF 13: Baustelleneinrichtungen nicht in der Nähe von genutzten Baumhöhlen aufstellen.
- V CEF 14: Prüfung der zu fällenden Laubbäume auf Hinweise einer Besiedlung durch artenschutzrechtlich relevante xylobionte Käferarten

Folgende vorgezogene Artenschutzmaßnahmen sind umzusetzen:

A CEF 1 Errichtung von drei Totholzhaufen

A CEF 2 Vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“), d.h. vor den Rodungsarbeiten sowie dem Abriss der Gebäude und vor Beginn der Baumaßnahmen sind verschiedene Fledermauskästen fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind weitere Ersatzquartiere nach Fertigstellung der Wohngebäude an diesen anzubringen:

Folgende Anzahl und Art von Ersatzquartieren werden empfohlen.

Die Anbringung der Ersatzquartiere hat an den Gehölzen und später an der fertigen Wohnbebauung im Plangebiet zu erfolgen:

- Zielart Braunes Langohr: 2 x Fledermaus Großraumhöhle, z.B. Großraumhöhle mit Satteldach Fa. Hasselfeldt Artikelnummer: FGRH-S
- Fledermäuse allgemein: 2 x Fledermaus-Universal-Langhöhlen z.B. der Firma Hasselfeldt, spaltenlastige Ausführung Artikelnummer: FUL-AiF-2
- Zielart Zwergfledermaus: 4 x Fledermaus-Spaltenkasten, z.B. der Firma Hasselfeldt für Kleinfledermäuse Artikelnummer: FSK-TB-KF
- Fledermaushöhle für Kleinfledermäuse: z.B. 4 x Art.Nr. FLH-B-KF mit zwei Einschlüpfen 12 mm, Fa. Hasselfeldt
- Fledermausganzzjahresquartiere: 4 x Fassadenkästen gedämmt, z.B. an fertiggestellten Wohnhäusern anbringen, z.B. Fassaden Ganzjahresquartier Art. Nr. FFGJ, Fa. Hasselfeldt; alternativ Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz, z.B. FGUP, Fa. Hasselfeldt

A CEF 3 Erhalt und Aufwertung mindestens eines großen Kellerraums als Winterquartier

A CEF 4 Installation von folgenden Ersatznistkästen für das betroffene Artenspektrum:

- 3 Nistkästen für Kleinmeisen (Blau-, Sumpf- und Tannenmeise)
- 1 Mehrfachnistkästen für Feldsperling/Hausssperling
- 1 Nistkasten für Gartenrotschwanz
- 1 Nistkasten für Gartenbaumläufer
- 3 Nistkästen für Kohlmeise
- 3 Nistkästen für Rotkehlchen
- 6 Nistkästen für den Star (Ausgleich 1:2)
- 2 Nistkästen für Trauerschnäpper (Ausgleich 1:2)
- 2 Nistkästen für Kleiber

Für die national geschützten Arten (Ameisen) ist folgenden Maßnahme konzipiert:

V E/A 1      Maßnahme für besonders geschützte Waldameisen

- Die Ameisennester sind vor der Baufeldfreimachung in geeignete Habitate in unmittelbarer Umgebung umzusiedeln. Dies muss durch einen ausgewiesenen Ameisenexperten erfolgen.

Biotopschutz

- V1: - Zum Schutz der Alleebäume entlang der Berliner Chaussee sind diese während der Bauphase mit einem Baumschutz zu versehen.
- V2: - Zum Schutz der zu erhaltenen Einzelbäume ist die DIN 18920 und die RAS-LP 4 anzuwenden. In diesem Zusammenhang sind auch die Wurzelbereiche zu schützen und Schäden abzuwenden.
- E1: - Für den Verlust von Waldflächen ist eine Ersatzaufforstung im Naturraum Mittlere Mark als Ersatzmaßnahme durchzuführen.

Monitoring

Der Erfolg und die Wirksamkeit der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch ein qualifiziertes Monitoring zu verifizieren. Dazu gehört eine regelmäßige Inspektion der Fledermausersatzquartiere und Brutvogelnistkästen auf Besatz im ersten, dritten und fünften Jahr nach Maßnahmenumsetzung. Werden die Quartiere nicht angenommen, ist durch entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der UNB und ggf. naturschutzfachlichen Baubegleitung gegenzusteuern. So kann z.B. eine Umsiedlung von Fledermäusen mit Hilfe von Lockmitteln gefordert werden. Ebenso ist die Umsetzung der Ameisenhaufen im ersten, dritten und fünften Jahr zu kontrollieren und ggf. Maßnahmenanpassungen vorzunehmen.

Zusammenfassung

Im Rahmen des geplanten B-Plans sind sowohl geschützte Arten als auch Biotope betroffen. In Hinblick auf die geplanten Eingriffe liegt eine Betroffenheit bei Brutvögeln, Amphibien, Fledermäusen, Ameisen und geschützten Waldflächen vor. Ein artenschutzrechtliches Ausnahmeverfahren nach § 45 Abs.7 BNatSchG ist nach derzeitigem Planungsstand und unter Berücksichtigung der konzipierten Maßnahmen nicht erforderlich.

5.7.4 Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart

Mit der Umsetzung der Planungszielstellen erfolgt die Inanspruchnahme von 0,66 ha Bestandswaldflächen.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffes erfolgt auf planexternen Flächen eine

- Ersatzaufforstung auf 0,66 ha mindestens als Nadel-Laubholz-Mischbestand und
- und die Durchführung von waldverbessernden Maßnahmen (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 0,89 ha

Die Maßnahmen sind standortgerecht auf der Grundlage des Erlasses zur Baumartenmischung Baumartenmischungstabelle und des Gehölzerlasses Brandenburg durchzuführen.

Ein forstrechtlich qualifizierter Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG liegt nicht vor, so daß die Nutzungsartenänderung im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

5.7.5 Lärmschutz für die Wohnbebauung

In Verbindung mit der Errichtung von Wohnhäusern am Telzer Weg erfolgt auch eine Bebauung der westlich angrenzenden Fläche an der Kreuzung B 96/Telzer Weg. Diese Teilfläche des Flurstückes 217 befindet sich ebenfalls im Besitz des Vorha-

benrätigers, der den Bau der Wohnhäuser am Telzer Weg plant. Hier erfolgt eine Bebauung unter Heranziehung des § 34 BauGB. Diese hier geplante Bebauung bietet einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA). Im weiteren sollen die geplanten Wohnhäuser in ihren Grundrissen so geplant werden, daß die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorzugsweise an den der B 96 abgewandten Seiten im Osten und Norden anzuordnen sind.

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. Bei der Ermittlung des Versiegelungsumfanges im Ergebnis der Planung wurde für die Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 in Ansatz gebracht. Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,35 ha.

TABELLE 1 - FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD							
Nutzungsart	BESTAND	VORENTWURF			ENTWURF		
	Fläche ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha	Fläche in ha	versiegelte Fl. ha	Versiegelung in %
private Grünflächen	0,24	0,24	+/- 0,0	+/- 0,0	+/- 0,0	--	--
Wald	0,66	0,00	-0,66	+/- 0,0	+/- 0,0	--	--
Allgemeines Wohngebiet	0,08	0,54	+ 0,46	0,22	0,54	0,22	0,40
Gemeinbedarfsflächen	0,00	0,22	+ 0,22	0,13	0,22	0,13	0,60
öffentliche Verkehrsflächen	0,05	0,05	+/- 0,0	Bestand	0,08	--	--
<b>Summe</b>	<b>0,98</b>	<b>1,05</b>		<b>0,35</b>	<b>0,84</b>	<b>0,35</b>	

7.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

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

7.3 Anwendung des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan "Am Telzer Weg" wird nach dem Willen der Stadt Zossen nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet grenzt im Nordosten teilweise und im Süden und Westen an bebaute Siedlungsbereiche des Ortsteiles Dabendorf an. Damit sind die nach § 13 a BauGB formulierte Ziele "... die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung..."

erfüllt.

Die zulässige Grundfläche beträgt im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, so daß die Bedingungen des § 13a BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	0,84 ha
festgesetzte Grundflächenzahl (WA/Gemeinbedarf):	0,40/0,60
unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die <b>ermittelte Grundfläche</b>	<b>3.500 m<sup>2</sup></b>

Die gesetzlich zulässige Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> wird unterschritten. Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

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

##### 7.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a - Bebauungspläne der Innenentwicklung - gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13 Abs. 2 Pkt. 1 kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden,

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

In der nach Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der nachfolgende Hinweis geäußert. Er betraf eine Änderung der Abgrenzung des Plangebietes.

Landkreis Teltow-Fläming, Untere Naturschutzbehörde vom 17.08.2023

In den Geltungsbereiche des Vorentwurfes war eine Teilfläche des FFH-Prierowsee einbezogen und als Bestandsgrünfläche festgesetzt worden. Obwohl auf dieser Grünfläche keine weiteren Nutzungsfestsetzungen geplant waren, wurde auf die Pflicht einer FFH-Verträglichkeitsprüfung hingewiesen.

Bewertung:

Dieser Hinweis führte zu der Entscheidung, die bisher einbezogenen Flurstücke 125 und 126 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Der Geltungsbereich verkleinert sich so von 1,05 ha auf 0,84 ha.

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

Die Stellungnahmen und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind im Abwägungsmaterial zusammengestellt.

#### 8. Verfahren

##### 8.1 Zeitlicher Ablauf

Den Aufstellungsbeschluß Nr. 042/22 zur Einleitung des Planverfahrens Bebauungsplan "AM TELZER WEG" wurde in der Stadtverordnetenversammlung Zossen am 15.12.2022 gefaßt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemein-

den nach § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2023. Der Offenlagebeschuß wurde am 28.02.2024 gefaßt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2024. Die Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 02.04.2024-03.05.2024.

## 9. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen für den Bebauungsplan "AM TELZER WEG" der der Stadt Zossen

- 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)
- 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)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (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)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
- Brandenburgisches 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
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

## 10. Quellenverzeichnis

Der Begründung liegen folgende Quellen zugrunde:

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- die 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zossen
- Naturschutzfachliche Einschätzung Bebauungsplan „Am Telzer Weg“  
Katja Kruse - VerbindungsVielfalt.de  
Leistungen rund um den Lebensraum-Verbund,  
Berlin, 01.01.2024
- ASB zum B-Plan "Telzer Weg"  
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Menz  
Ingenieurbüro für faunistische Gutachten  
Buchenallee 98d, 16341 Panketal  
Berlin, 06.06.2023

ANLAGE 1: BIOTOPKARTIERUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im westlichen Teil, der auch bebaut werden soll, alte und im Zerfall befindliche Gebäude (Biotopcode: 12291). Der gesamte Geltungsbereich abzüglich der Gebäudesubstanz ist als Waldfläche (Biotopcode: 08293) zu bewerten.

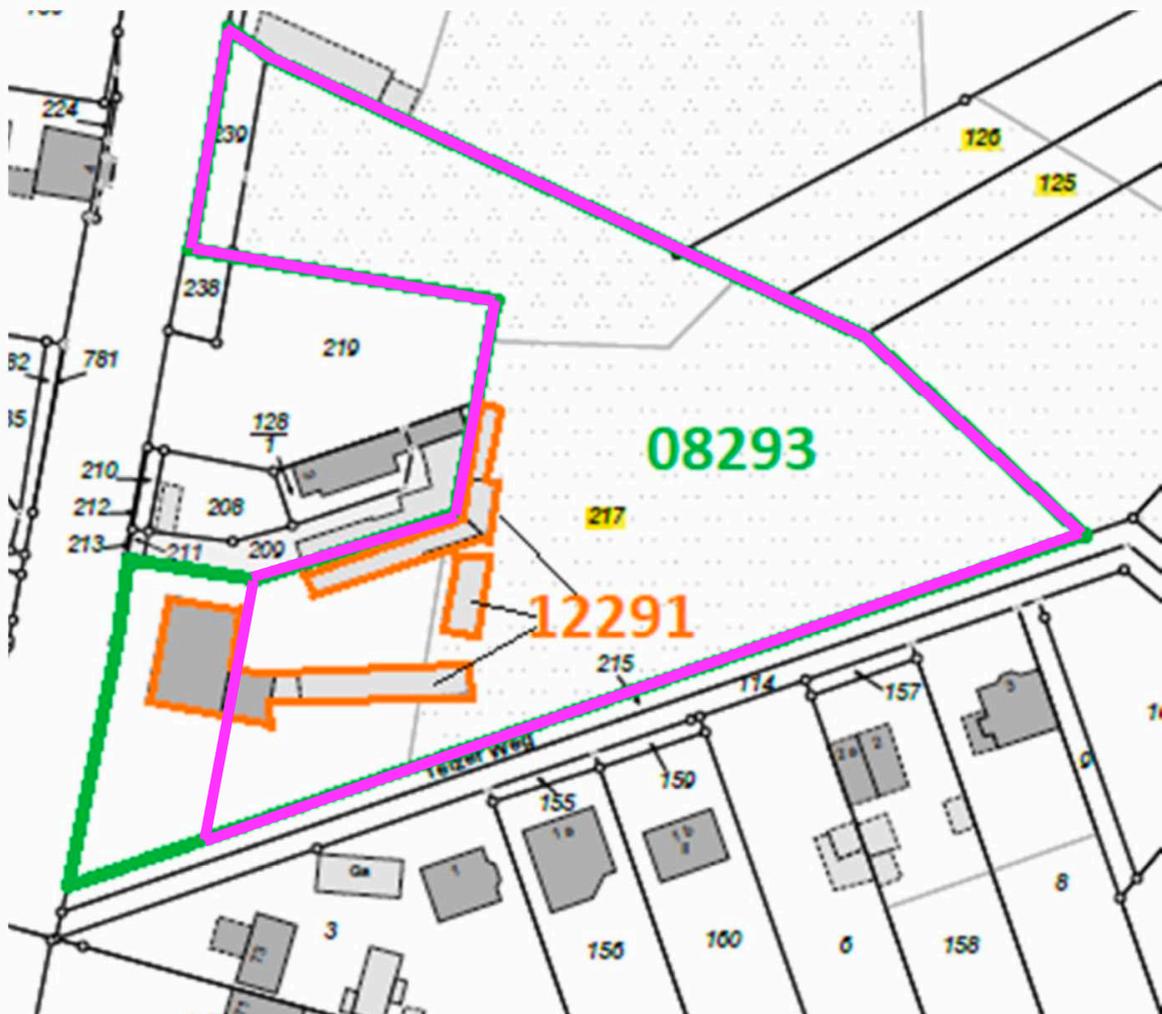


Abbildung 1 zeigt die beiden Biotope innerhalb des Geltungsbereichs (Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 15.09.2021)

Abgrenzung des Geltungsbereiches