



017/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Offenlagebeschluss über die 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung in Kallinchen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Kallinchen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	19.02.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	12.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den anliegenden Entwurf über die 1. Änderung der Klarstellungssatzung und Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung im OT Kallinchen zu billigen und für die Ergänzungssatzung die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) und 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Hierbei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Für den Klarstellungsbereich ist kein Beteiligungsverfahren erforderlich.

Der Bereich des vorhandenen Bebauungsplans „Am Strandbad“ ist nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Geltungsbereich wird nachrichtlich übernommen.

Finanzielle Auswirkungen

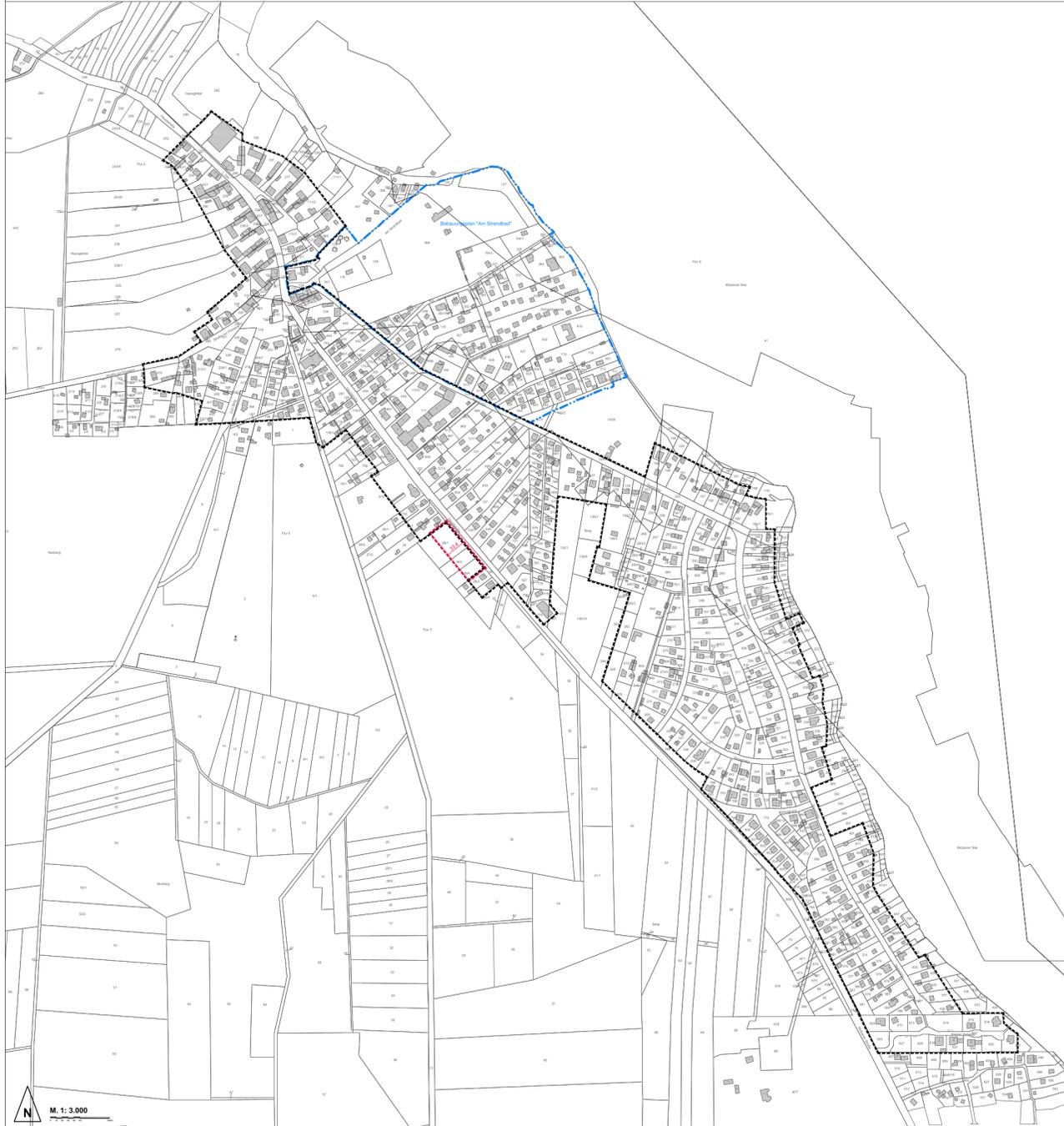
Ja Nein

Gesamtkosten:	Planungsbüro	10.195,92€
	Landschaftsplanerisches Fachgutachten	5.747,70€
	Summe	15.943,62€
	<hr/>	
Deckung im Haushalt:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101	52110000

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Auszug Planzeichnung mit Änderungsbereich
3	20250206_ZOS-ES-Kallichen_Begründung_Ew_Biotop

1. Änderung der Klarstellungssatzung und Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung Zossen, OT Kallinchen



Legende

1. Festsetzungen

Klarstellungssatzung

Ergänzungsbereiche

Bebauungsplan "Am Strandbad"

Gebäude, Bestand

Geltungsbereich und Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen werden gemäß den beigelegten Lageplan (M 1: 3.000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB werden die Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz Nr. 1 BauGB und die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden.

Für die verbundene Satzung wird folgendes festgesetzt:

1.1 Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Klarstellungssatzung legt die vorhandenen Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kallinchen deklaratorisch fest. Die Klarstellung ist im beiliegenden Lageplan als schwarze Begrenzungslinie dargestellt.

1.2 Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Die Ergänzungssatzung bezieht einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzung des Innenbereichs soll für einen Teilbereich festgesetzt werden und ist im beiliegenden Lageplan mit einer roten Begrenzungslinie dargestellt. Die Ergänzungsfläche umfasst Teile der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen.

2. Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 I. V. m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB; § 87 BbgBO)

2.1 Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

2.2 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO).

2.3 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO).

2.4 Bei der baulichen Nutzung der einbezogenen Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Balance von Natur und Landschaft folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie zur Minderung der Eingriffe bzw. zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB):

- Entlang der südwestlichen Grenze der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist für jedes Flurstück eine 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2) zu pflanzen.
- Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist jeweils pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 als Heister zu pflanzen.
- Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenteil, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Bäume

Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula pendula)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)
Waldfleischer (Prunus sylvestris)
Wild-Apfel (Malus sylvestris)
Wild-Birne (Pyrus pyrastier)
Winter-Linde (Tilia cordata)
Obstbäume alle Arten

Pflanzenliste 2 Sträucher

Feldahorn (Acer campestre)
Gern. Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Kornelrösche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Eingriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus monogyna)
Zweigigfliger Weiß-Dorn (Crataegus laevigata)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Wild-Birne (Pyrus pyrastier)
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Hunds-Rose (Rosa canina)
Feld-Rose (Rosa arvensis)
Fitz-Rose (Rosa tomentosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

3.2 Baumschutzsatzung

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

3.3 Artenschutz

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Fledermause zu kontrollieren.

Verfahrensvermerke

1. Die Ergänzungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den Festsetzungen, wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von den Stadtverordneten auf ihrer Sitzung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

2. Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

3. Die Ergänzungssatzung ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht worden, dass die Ergänzungssatzung mit der Begründung bei der Stadtverwaltung Zossen von jedermann eingesehen werden kann. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 und 4 sowie Abs. 4, § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Mit der o. g. Bekanntmachung ist die Ergänzungssatzung am in Kraft getreten.

Zossen,
Siegel
Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

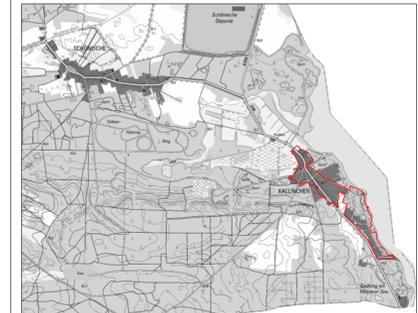
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).

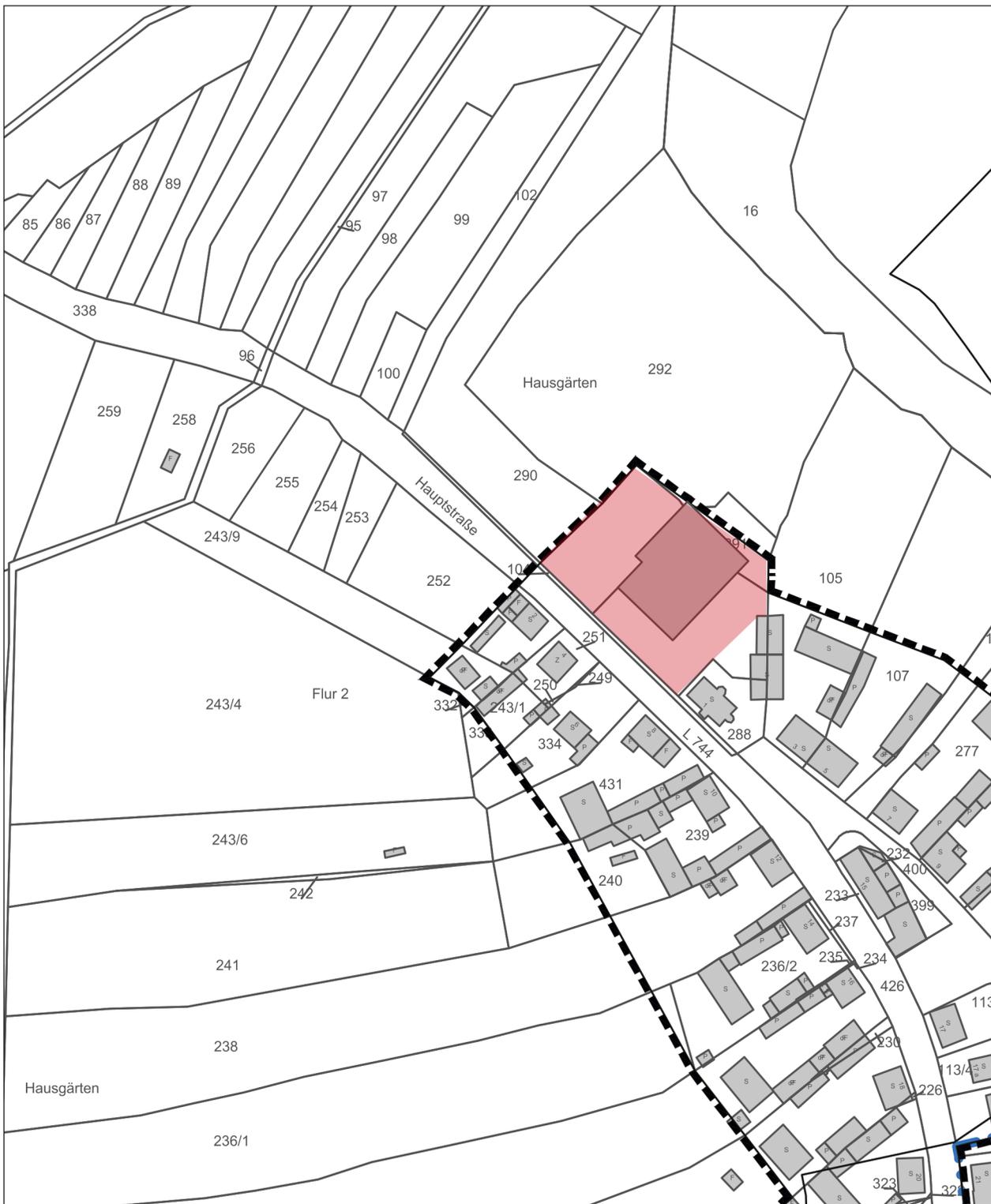
STADT ZOSSEN OT Kallinchen



1. Änderung Klarstellungssatzung und Neuaufstellung Ergänzungssatzung OT Kallinchen



Planungsstand: 05.02.2025



Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2024 auf Antrag des Ortsbeirats Kallinchen und einer Fraktion beschlossen, die Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen aus dem Jahr 2005 zu ändern (BV 028/24).

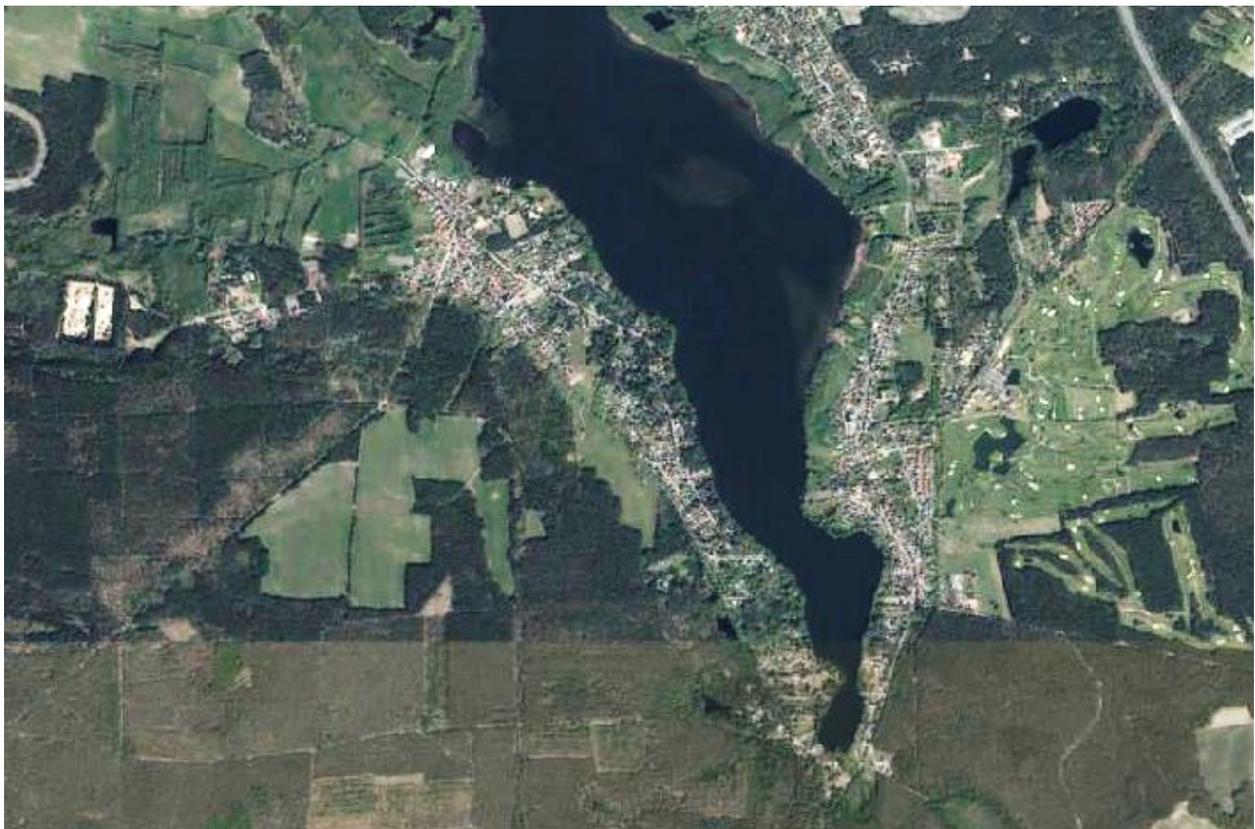
Auf dem Auszug aus der Planzeichnung ist der Änderungsbereich rot hervorgehoben.

Stadt Zossen
Ortsteil Kallinchen



**1. Änderung der Klarstellungssatzung und
Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung**

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB



Begründung

nach § 34 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB

Entwurf 05.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	3
1.1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel	3
1.2	Art des Verfahrens	3
1.3	Beschreibung des Plangebiets	3
1.3.1	Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur	3
1.3.2	Verkehrliche Erschließung	4
1.3.3	Landschaftsschutzgebiet - LSG „Notte Niederung“	4
1.3.4	Bodendenkmal	5
1.4	Planerische Ausgangssituation	6
1.4.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	6
1.4.2	Regionalplan Havelland-Fläming	6
1.4.3	Sachlicher Teilregionalplan Windenergienutzung 2027	7
1.4.4	Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"	7
1.4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	7
1.4.6	Flächennutzungsplan	9
1.4.7	Angrenzender Bebauungsplan	10
2	Inhalt der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	11
2.1	Vorbemerkungen	11
3	Eingriff in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	13
3.1	Erhalt angrenzende Waldflächen	13
3.2	Biotopkartierung	14
3.3	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur- und Landschaft	15
4	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	16
5	Beteiligungsverfahren	16
5.1	Aufstellungsbeschluss	16
5.2	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 BauGB	16
5.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB	16
6	Rechtsgrundlagen	16

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2024 auf Antrag des Ortsbeirats Kallinchen und einer Fraktion die Änderung der Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen aus dem Jahr 2005 beschlossen, die .

Die Klarstellungssatzung des Ortsteil Kallinchen trat im Mai 2005 in Kraft, ist jedoch in der gegenwärtigen Form nicht mehr aktuell und muss angepasst werden. Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen ist es, die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu festzulegen (Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr.1 BauGB) und durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand sowie neue bebaubare Flächen zu schaffen.

Beide Satzungen sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

1.2 Art des Verfahrens

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Hierbei wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren wird außerdem von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 BauGB und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 13 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Für den Klarstellungsbereich ist kein Beteiligungsverfahren erforderlich.

Der Bereich des vorhandenen Bebauungsplans „Am Strandbad“ ist nicht Bestandteil der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, der Geltungsbereich wird nachrichtlich übernommen.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur und Freiraumstruktur

Der Ortsteil Kallinchen wird durch unterschiedliche Bebauungen geprägt. Der historische Dorfkern kennzeichnet sich durch eine gemischte Bebauung. Ehemalige Hofstrukturen sind zum Teil noch vorhanden, wobei allerdings die Wohnnutzung oder gewerbliche Nutzungen dominieren. Die Siedlungserweiterungen werden durch kleinteilige Bebauungsstrukturen, im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser, gebildet.

Ferienhaus- oder Wochenendhausbebauung sowie ein Campingplatz schließen an, begründen aber keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der Ortsteil erstreckt sich entlang des Westufers des Motzener Sees, der einschließlich des angrenzenden Uferbereichs zum Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ zählt. Die Ortslage ist ansonsten von Wald- und Landwirtschaftsflächen umgeben.

1.3.2 Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Ortsteils Kallinchen erfolgt über die Landesstraße L 744 (Haupt- und Motzener Straße) in Nord-Südrichtung. Von der Haupterschließung zweigen die Gemeindestraßen ab.

Nach § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten der Landes- und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

1.3.3 Landschaftsschutzgebiet - LSG „Notte Niederung“

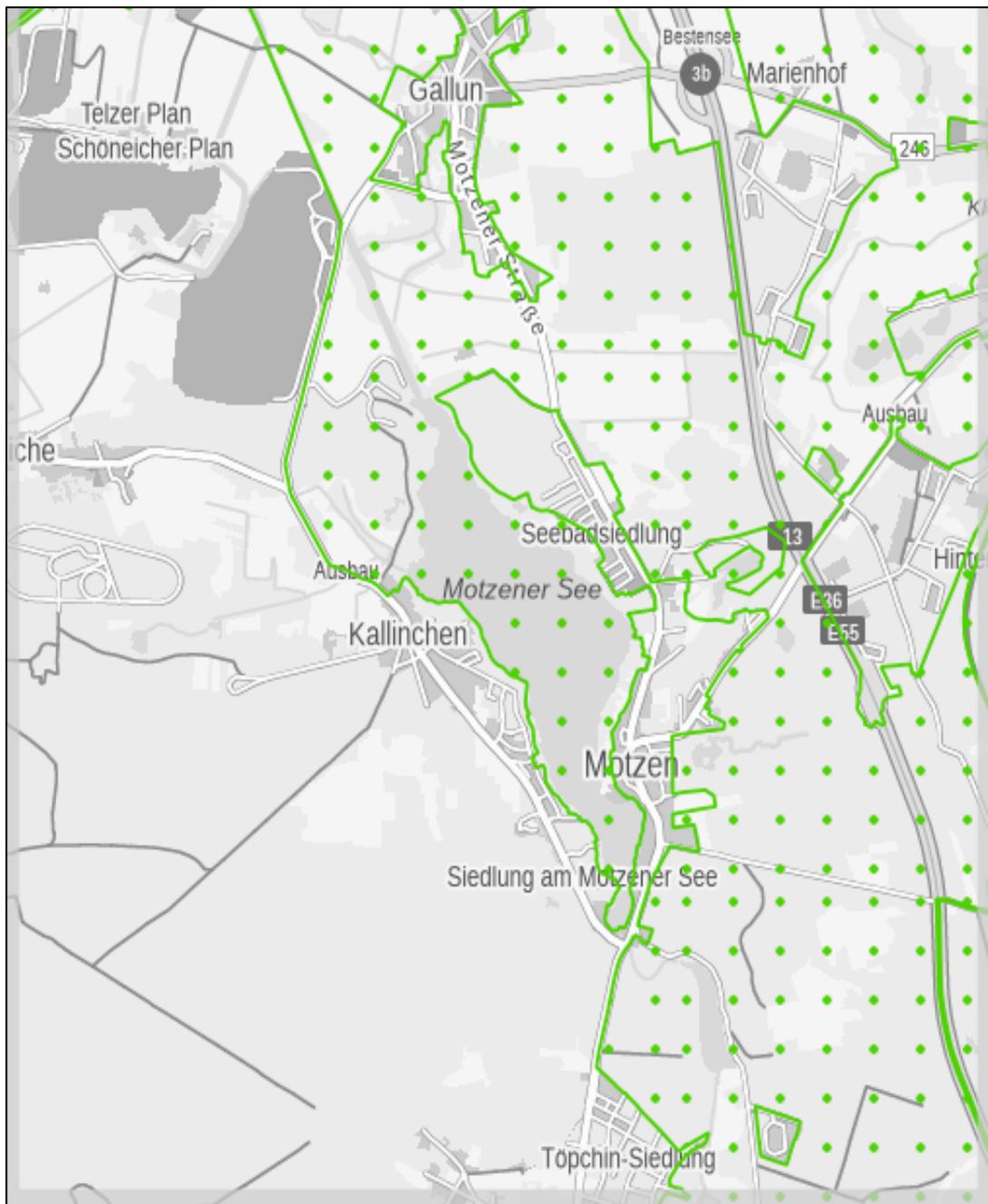


Abbildung 1: Verlauf des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“ im Bereich des Ortsteils Kallinchen.

Die Grenze des LSG „Notte-Niederung“ umfasst den Motzener See einschließlich der Uferstreifen und grenzt an den Siedlungsbereich des Ortsteils Kallinchen im Osten an.

1.3.4 Bodendenkmal

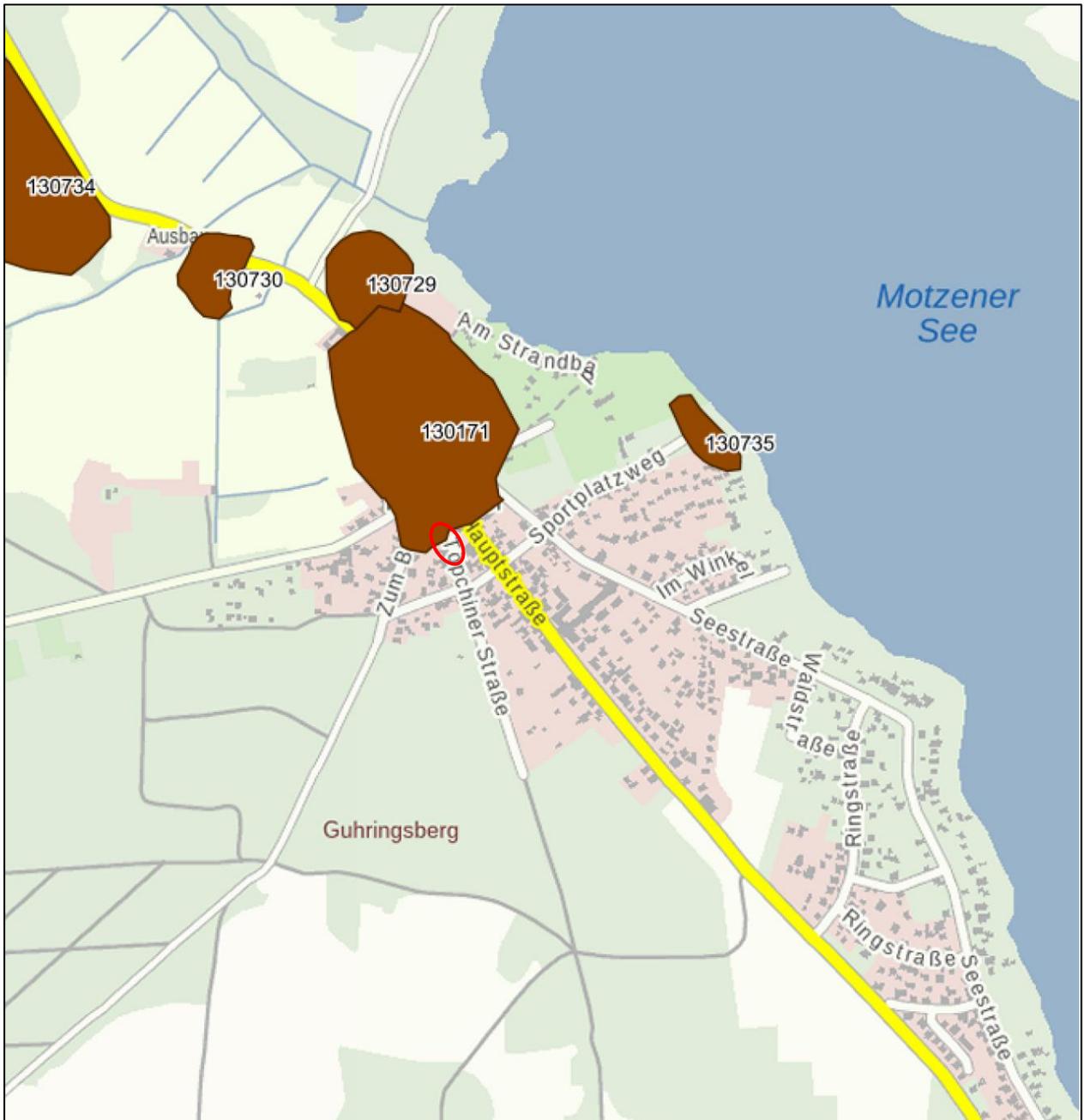


Abbildung 2: Bodendenkmale im Bereich des Ortsteiles Kallinchen.

Im Norden des Ortsteils sind Bodendenkmale registriert. Der Bereich der Ergänzungssatzung ist nicht betroffen (Vgl. rote Markierung in der Abbildung).

1.4 Planerische Ausgangssituation

1.4.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten.

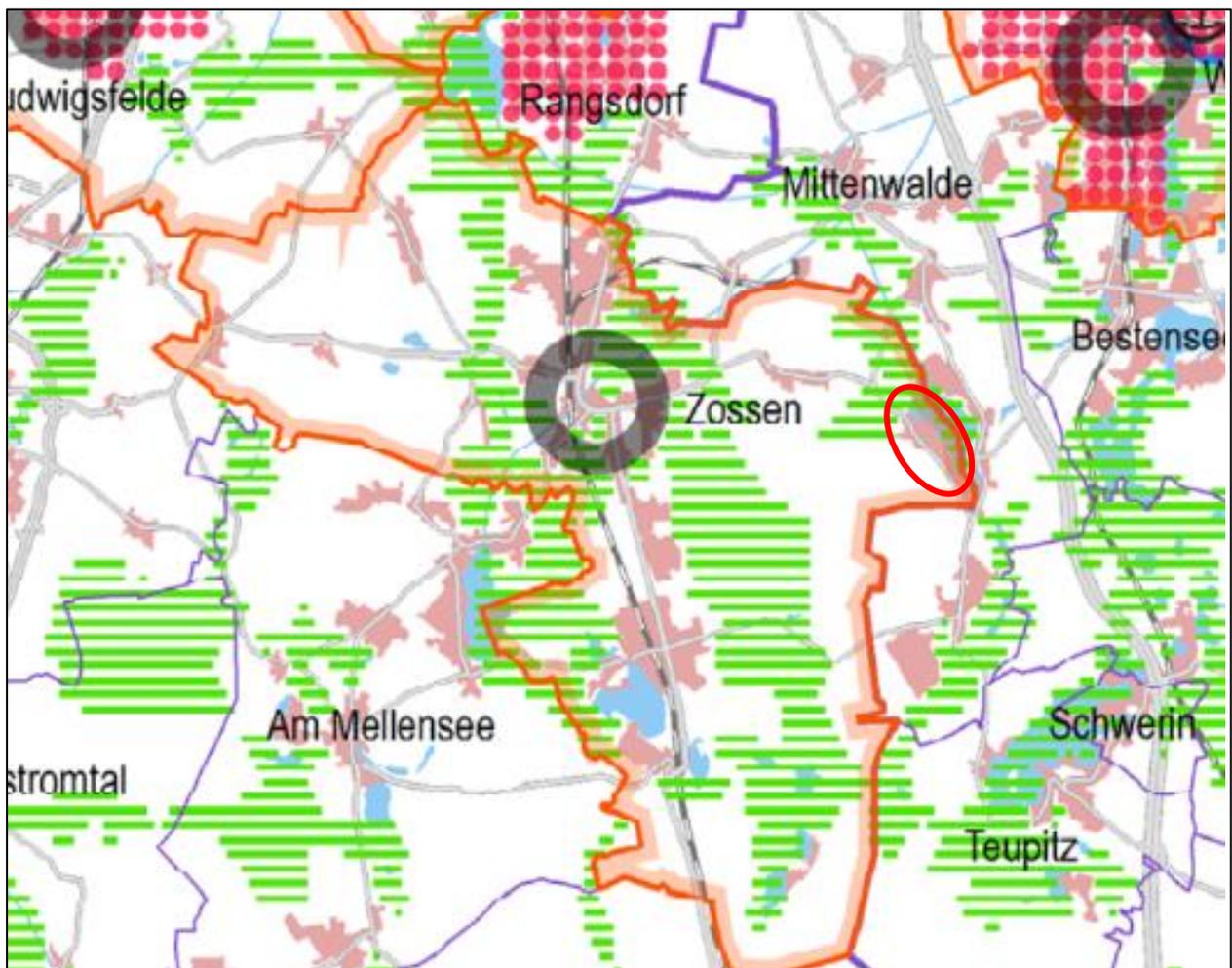


Abbildung 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Quelle: Gemeinsame Landesplanung, LEP HR – Hauptkarte mit roter Markierung des Ortsteiles Kallinchen

Im LEP HR wird die Siedlungsfläche Kallinchen dargestellt. Nördlich und östlich an die Siedlung angrenzende Flächen sind Bestandteil des Freiraumverbundes.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dient der Innenentwicklung und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

1.4.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Für den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wurde ein Entwurf (Stand: 05.10.2021) erarbeitet, der nach dem Beschluss vom 18.11.2021 durch die Regionalversammlung in ein Beteiligungs- und Auslegungsverfahren gebracht wurde. Am 9. Juni 2022 endete die dreimonatige Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 (RegPI HF 3.0). Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Kulturlandschaft, regionaltypisches Bauen im Bestand und die Integration erneuerbarer Energien bedeutet. Die aufgestellten Leitziele sollen Politik und Verwaltung gleichermaßen als Grundlage für weitere Planungen, Konzepte, Umsetzungen und Investitionen dienen.

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

Für den Ortsteil Kallinchen steht u. a. die kleinteilige Wohnbauentwicklung im Focus.

Mit dem Bereich der Ergänzungssatzung wird dieser Zielstellung entsprochen.

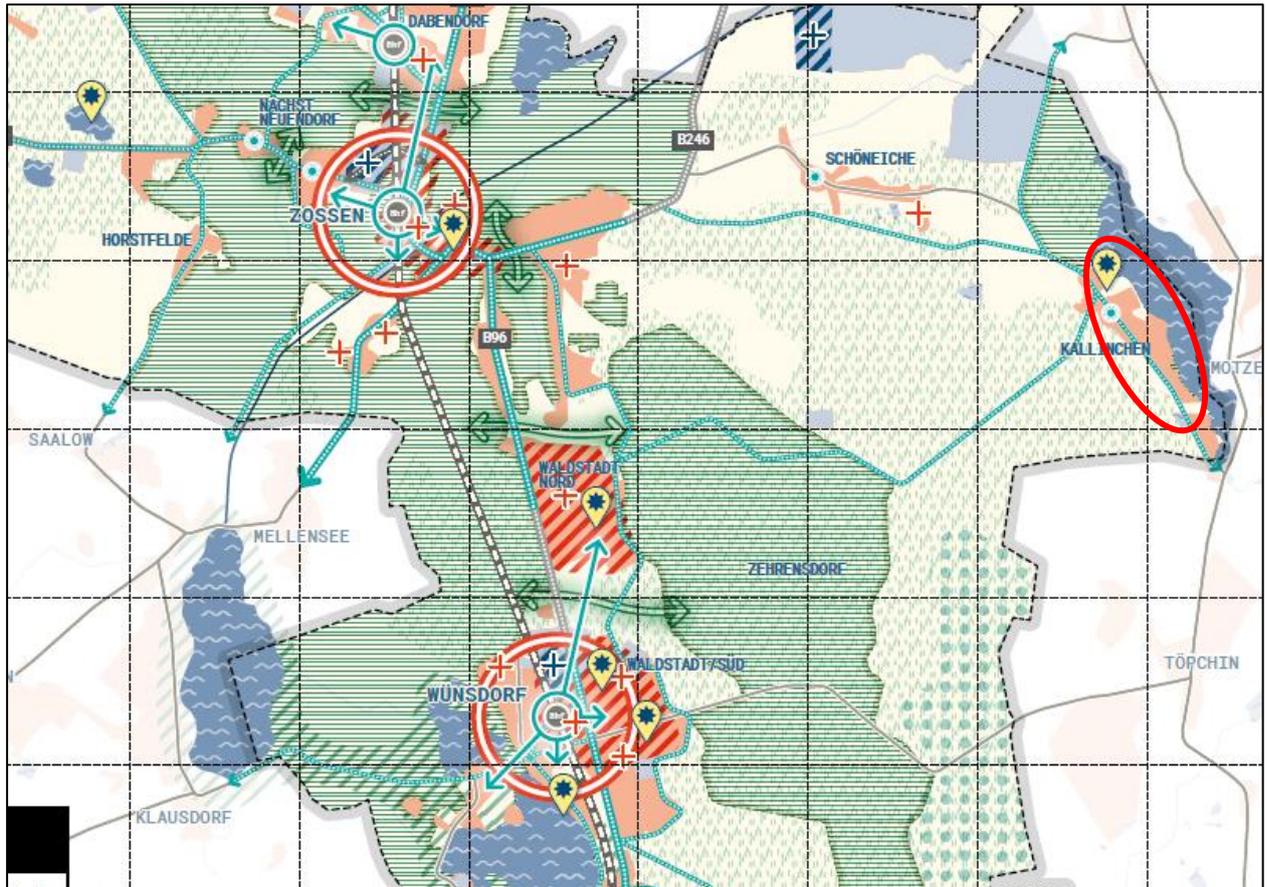


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen, Quelle: Stadt Zossen, Ausschnitt aus dem Räumlichen Leitbild des INSEK Zossen mit Kennzeichnung des Ortsteile Kallinchen.

1.4.6 Flächennutzungsplan

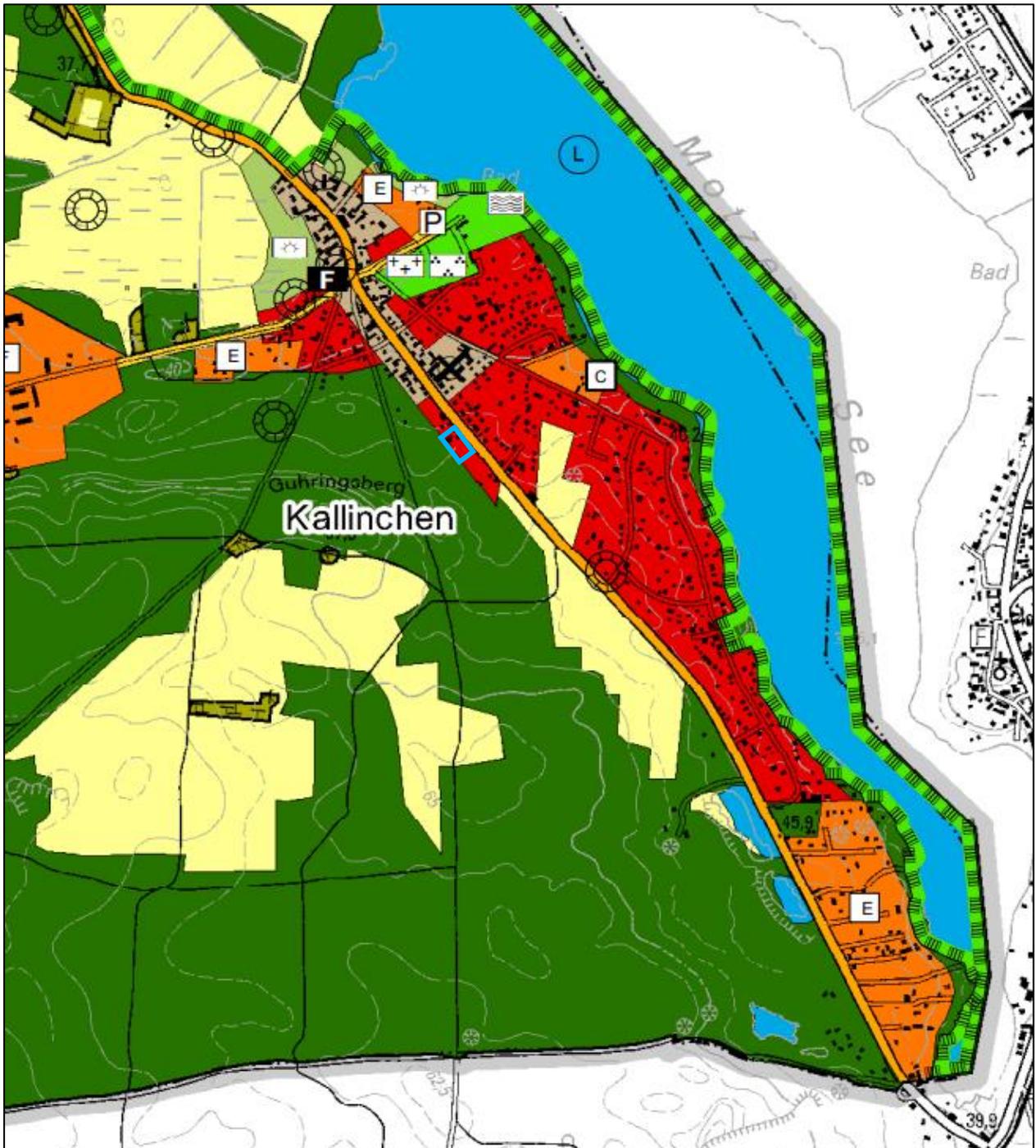


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen

Die Bereiche der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung entsprechen den dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans und widersprechen diesen nicht, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht gegeben ist.

Die Ergänzungsfläche (blau umrandet) kann somit aus dem FNP entwickelt werden und bedarf somit keiner gesonderten Genehmigung.

1.4.7 Angrenzender Bebauungsplan

Bebauungsplan BP 01 mit integriertem Grünordnungsplan „Am Strandbad“, Juni 2004



2 Inhalt der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

2.1 Vorbemerkungen

In den Ergänzungssatzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB können einzelne Festsetzungen (analog zu einem Bebauungsplan) nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 BauGB und § 31 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden.

Somit besteht auch für Ergänzungssatzungen die Notwendigkeit, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können, sollen vorrangig angestrebt werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen in Anlehnung an den § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Um diese Zielstellung zu erreichen, wurden für den Bereich der Ergänzungssatzung nachfolgende planungsrechtliche, gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Abgrenzung des Ergänzungsbereichs

Die Ergänzungssatzung bezieht eine Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallinchen ein, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzung des Innenbereichs soll für einen Teilbereich festgesetzt werden und ist im beiliegenden Lageplan mit einer roten Begrenzungslinie dargestellt. Die Ergänzungsfläche umfasst Teile der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen in einer Tiefe von 33,4 m.

Festsetzungen (§ 34 Abs. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB; § 87 BbgBO)

2.1 Für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

- 2.2 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,2 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 19 BauNVO).
- 2.3 Auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 BauNVO).
- 2.4 Bei der baulichen Nutzung der einbezogenen Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft folgende Ersatzmaßnahmen durchzuführen sowie zur Minderung der Eingriffe bzw. zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1 a BauGB):
- Entlang der südwestlichen Grenze der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist für jedes Flurstück eine 5 m breite, 3-reihige, freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzenlisten 1 und 2) zu pflanzen.
 - Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist jeweils pro 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste 1 als Heister zu pflanzen.
 - Innerhalb der Flurstücke 29/1, 803 und 804, Flur 3 der Gemarkung Kallinchen ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrassen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Folgende Hinweis werden auf der Satzung vermerkt:

3. Hinweise

3.1 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Bäume

Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Sandbirke	(Betula pendula)
Sommer-Linde	(Tilia platophyllos)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Vogel-Kirsche	(Prunus avium)
Wald-Kiefer	(Pinus sylvestris)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraeaster)
Winter-Linde	(Tilia cordata)
Obstbäume alle Arten	

Pflanzenliste 2 Sträucher

Feldahorn	(Acer campestre)
Gern. Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Haselnuss	(Corylus avellana)
Eingriffeliger Weiß-Dorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weiß-Dorn	(Crataegus laevigata)
Gemeine Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wild-Birne	(Pyrus pyraester)
Purgier-Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Feld-Rose	(Rosa arvensis)
Filz-Rose	(Rosa tomentosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

3.2 Baumschutzverordnung

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

3.3 Artenschutz

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Fledermäuse zu kontrollieren.

3 Eingriff in Natur- und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

3.1 Erhalt angrenzende Waldflächen

Die westlich an den Ergänzungsbereich angrenzenden Waldflächen, die als lokaler Klimaschutzwald im Geoportal des Landesbetriebs Forst ausgewiesen sind, ist durch die Ergänzungsfläche nicht betroffen.

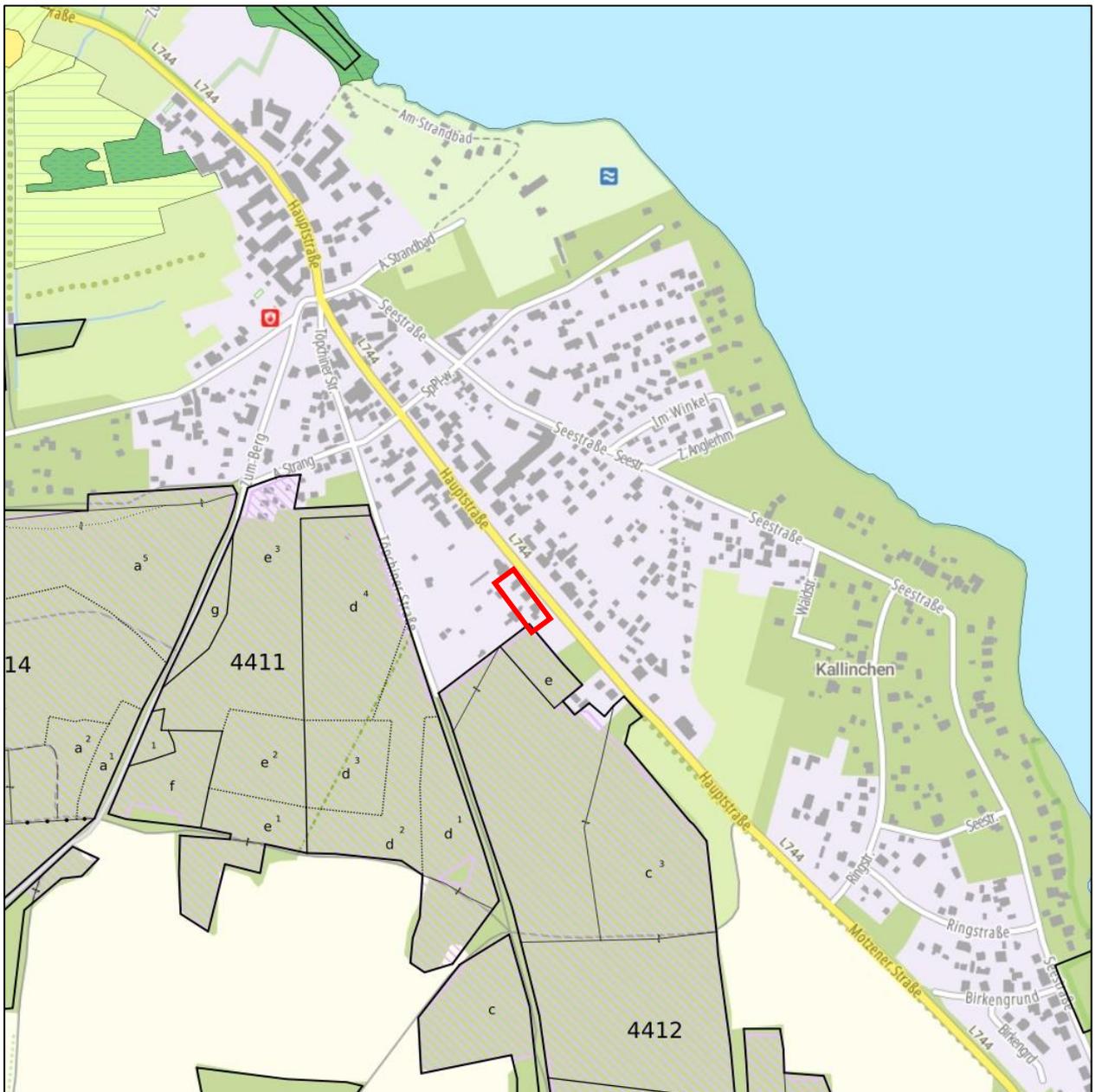
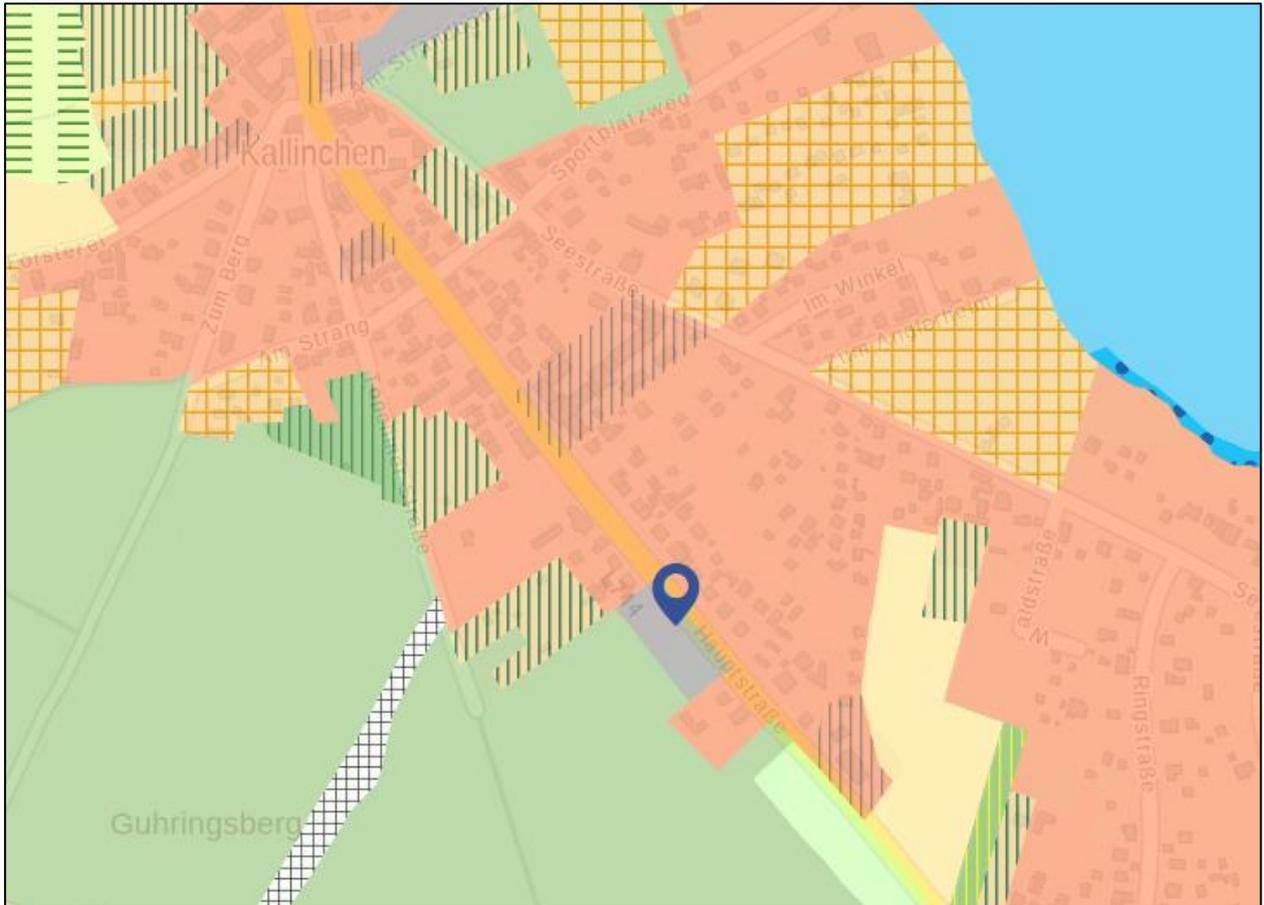


Abbildung 8: Waldfunktionen – Klimaschutzwald, https://www.brandenburg-forst.de/geoportal/#layer=bg_bm.2.t.0.0*fgk.101.t.def.0*wfk_kls.6.t.def.0&zoom=12.497&lat=5785402&lon=401670&tools=layer

3.2 Biotopkartierung

Die Ergänzungsfläche stellt eine Brachfläche dar. In der Biotopkartierung im Geoportal des Landes Brandenburg wird die Ergänzungsfläche als unversiegelte Parkplatzfläche dargestellt.



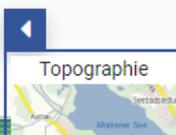
CIR-Biototypen (Flächen) Ebene 1 / 1 x

Ergebnis der Attribut-Abfrage
 CIR-Biototypen 2009 – BTLN in Brandenburg



LAND
BRANDENBURG

CIR-Biototypen (Flächen)	
CIR-Biototyp (Code)	126411
CIR-Biototyp 8-stellig (Code)	Parkplätze nicht versiegelt; mit regelmäßi Baumbestand (12641100)
Wuchsklasse (Code)	<i>keine Angabe</i>
Mischungsform (Code)	<i>keine Angabe</i>
Alternativer Biototyp (Code)	<i>keine Angabe</i>
Aufnahmedatum	23.8.2009
Kartierintensität	A
Luftbildnummer	DOP050_398-782
TK-Blatt	3747SW
DK-Ident	11112010-3747SW2072



Topographie

Abbildung 9: Auszug Biotopkartierung Geoportal Brandenburg.de/cms/portal/start/map/40

3.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriff in Natur- und Landschaft

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist ca. 3.400 m² groß. Durch die getroffene Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ 0,2 wird der durch die Ergänzungssatzung vorbereitete Eingriff auf 680 m² reduziert.

Eine weitere Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden wird durch die Festsetzung zur Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen und Zufahrten erreicht.

Die Festsetzung zu Heckenpflanzungen (5 m breit, 3-reihig, freiwachsend) auf den jeweiligen Flurstücken kann ein Ausgleich von ca. 510 m² geschaffen werden.

Darüber hinaus trägt die Festsetzung, dass je 250 m² ein Baum zu pflanzen ist, dazu bei, das Baugebiet zu durchgrünen und in das Landschaftsbild einzubinden.

Unter Beachtung der Festsetzungen und der Hinweise wird davon ausgegangen, dass die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt wurden.

4 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Beteiligungsverfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 10.04.2024 auf Antrag des Ortsbeirats Kallinchen und einer Fraktion beschlossen, die Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen aus dem Jahr 2005 zu ändern.

Die Klarstellungssatzung des Ortsteils Kallinchen trat im Mai 2005 in Kraft, ist jedoch in der gegenwärtigen Form nicht mehr aktuell und muss angepasst werden. Ziel und Zweck der 1. Änderung der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen ist es, die Grenzen des Innenbereichs für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil neu festzulegen (Klarstellung nach § 34 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen (Ergänzungsbereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) einen geschlossenen und einheitlichen Ortsrand sowie neue bebaubare Flächen zu schaffen.

Beide Satzungen sollen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB miteinander verbunden werden.

5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 323).