
Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB

1. Ausgangslage und Planungserfordernis des Vorhabens

Die Stadt Zossen stellt den (Straßen-) Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Nord“ (Verkehrsfläche) im Gemeindeteil Dabendorf der Stadt Zossen auf. Dieser sieht die Schaffung von Baurecht für die Umgebungsstraße Dabendorf Nord der B96 und die Verbindungsstraße Dabendorf-Glienick vor.

Zur Anbindung der Umgebungsstraße an die B96 ist die Inanspruchnahme von Flächen der Gemeinde Rangsdorf in der Gemarkung Groß Machnow vorgesehen. Dabei handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, um Verkehrsflächen und im Flächen auf derzeit ungenutzten privaten Wohngrundstücken.

Aufgrund der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit der Kommunen (Art. 28 GG) ist eine Überplanung der Gemarkung durch die Stadt Zossen nicht möglich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Gemeinde Rangsdorf als planungsrechtliche Grundlage der künftigen Straßenplanung bedarf des Beschlusses der Gemeindevertretung Rangsdorf. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 15.04.2021 in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung Rangsdorf (Bebauungsplan GM 23).

Das Verfahren zur Aufstellung eines gemeinsamen Bebauungsplanes kann dann mit einer entsprechenden vertraglichen Regelung auf Kosten der Stadt Zossen, bei Einbeziehung der Gemeinde Rangsdorf hinsichtlich der Flächen in der Gemarkung Groß Machnow, durchgeführt werden.

Die Planung insgesamt wird als federführende Behörde die Stadt Zossen übernehmen. Die Gemeinde Rangsdorf wird Zossen dabei bei Bedarf unterstützen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es mit der Ortsumfahrung den Gemeindeteil Dabendorf vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Ein weiterer Aspekt der Stadt Zossen ist es, das zukünftige Gewerbegebiet, nördlich von Dabendorf zu erweitern und zu sichern.

Die geplante „Nordumfahrung Dabendorf“ soll als Verbindungsstraße zwischen der B 96 im Norden und der Dabendorfer Straße im Westen dienen. Des Weiteren ist ein straßenbegleitender Radfahweg entlang der Nordumfahrung vorgesehen. Die Nordumfahrung soll die Erhöhung der Verkehrssicherheit fördern, die städtischen und verkehrlichen/infrastrukturellen Funktionen verbessern. Gleichzeitig kann durch die Umfahrungsstraße die Verkehrsbelastung sowie die vorhandenen Lärmimmissionen für die Einwohner in Dabendorf und der näheren Umgebung gemindert werden.

Des Weiteren sind die Kompensationsmaßnahmen in der Zülniederung, hier Extensivgrünland (WeM-1.3), zu berücksichtigen. Die Kompensationsmaßnahmen sind planfestgestellt.

Der Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche des Plangebiets als geplante örtliche Verkehrsfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan kann sich demnach aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rangsdorf mit der 1. Und 2. Änderung vom 04.08.2023 entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

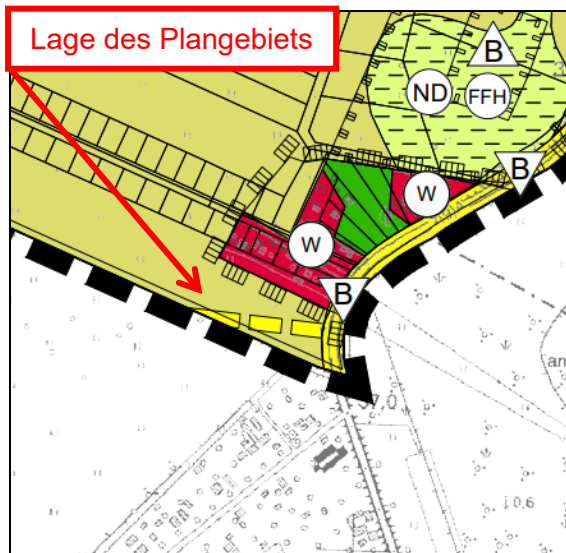


Abb. 1: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Gemeinde Rangsdorf,
Quelle Gemeinde Rangsdorf

3. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha. Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Groß Machnow. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft von unterhalb der Wohngrundstücke am Dabendorfer Weg/B96 über die B96 bis an die Gemarkungsgrenze Dabendorf, dieser erst nach Süden und dann nach Westen folgend bis in Höhe des Flurstücks 20 der Flur 7 Gemarkung Dabendorf und von dort entsprechend der geplanten Straßenverkehrsführung über die Fläche des Flurstücks 888 der Flur 4 bis unterhalb der Wohngrundstücke am Dabendorfer Weg/B96.

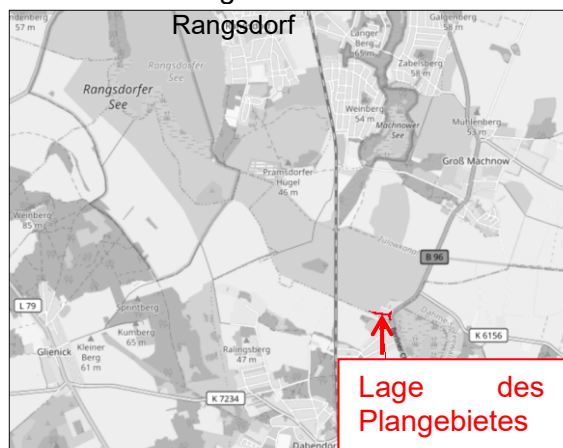


Abb. 2: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans
Quelle Auszug OpenStreetmaps, © OpenstreetMap-Mitwirkende, bearbeitet.

4. Planverfahren und B-Plantyp

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht durchgeführt. Nach § 2 Abs. 4 BauGB werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

5. Vorentwurf BP GM 23 & Trassenvarianten

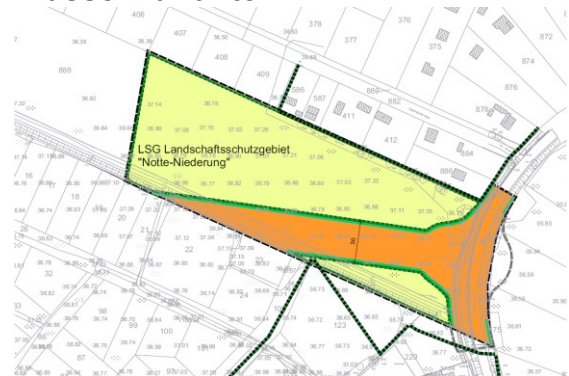


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Festsetzung

Die Abbildung 3 ist auch noch als Planzeichnung dieses Informationsblattes beigelegt.

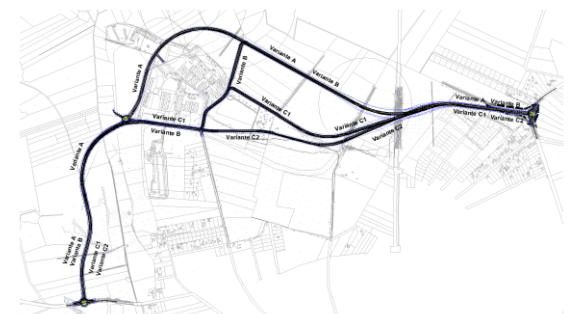


Abb. 4: Trassenvarianten Nordumfahrung Dabendorf

Die Abbildung 4 ist ebenfalls auf der Planzeichnung dargestellt (ohne Normencharakter).

Hinweis:

Die Trassenvarianten A bis C2 befinden sich aktuell in einer Prüfung und werden nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) mit Hilfe einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) auf erhebliche Auswirkungen der Schutzgüter geprüft.

Die UVS dient dazu, Mensch und Umwelt vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und trägt im Zuge der transparenten Beteiligung der Öffentlichkeit in den Entscheidungsprozess zum Genehmigungsverfahren zur besseren Akzeptanz der Vorhaben bei.