

# BEBAUUNGSPLAN 01/12 "BURGBERG - 1. ÄNDERUNG"

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



## SATZUNGSFASSUNG

Verfahren nach § 13 BauGB

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluß	02.03.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	07.02. 2023 - 10.03.2023
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	mit Schreiben vom 31.03.2023

STAND: 30.05.2023

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	03
2.2 Planungen der Gemeinde	04
2.2.1 Flächennutzungsplan	04
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	04
2.2.3 Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/12 "Burgberg"	04
3. Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1 Lage des Plangebietes	04
3.2 Änderungsbereich	04
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	04
4.1 Bestand und Realnutzung	04
4.2 Natürliche Grundlagen	05
4.3 Altlasten	05
4.4 Eigentumsverhältnisse	05
4.5 Erschließung	05
5. Planinhalt	05
5.1 Städtebauliches Konzept	05
5.2 Art der baulichen Nutzung	05
5.2.1 Sonstiges Sondergebiet "Begegnungsstätte"	05
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	06
5.3.1 Flächen für Stellplätze (St)	06
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	06
5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen	06
5.6 Straßenverkehrsflächen	06
5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	06
5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	06
5.7 Natur und Umweltschutz	06
5.7.1 Bestandsbewertung	06
5.7.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	06
5.7.3 Kompensationsmaßnahmen	06
5.7.4 Artenschutz	07
5.7.5 Biotop	08
5.7.6 Bewertung der Schutzgüter	08
6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	08
6.1 Denkmalpflege	08
6.2 Bodendenkmalpflege	09
7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	09
7.1 Flächenbilanz	09
7.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt	09
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	09
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	09
8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	09
8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	09
8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	10
8.5 Verfahren	10
8.6 Zeitlicher Ablauf	10
9. Rechtsgrundlagen	10
10. Quellenverzeichnis	10
Anlage I: Biotopkartierung und Avifauna	11
Anlage II: Maßnahmen auf planexternen Flächen	12

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" ist der Bereich der 1. Änderung als Fläche sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit festgesetzt. Eine überlagernde Festsetzung sieht für den Änderungsbereich die Anlage von Stellplätzen als Zweckbestimmung vor.

Dieses Planungsziel wird nicht weiter verfolgt und soll geändert werden.

Wegen absehbar zusätzlich anfallender Kosten für die Erschließung (Zuwegung, Wasser, Abwasser u.a.) soll der bisherige Standort eines Funktionsgebäudes mit Zweifeldsporthalle und Gastronomie, welcher zwischen dem unteren Sportplatz und einem Kleinspielfeld geplant war, nicht umgesetzt werden.

1.2 Erforderlichkeit

Dafür sollen die Flächen des Änderungsbereiches geändert werden und die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, hier ein Funktionsgebäude zu errichten. Die ursprünglich im Änderungsbereich festgesetzten Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" angelegt.

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.

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.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, 2. Änderung für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 23.09.2018 wirksam.

Die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" ist hier als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitnutzung dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan stehen den geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Burgberg" nicht entgegen.

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" soll in seinem nördlichen Teilbereich geändert werden. Der Bebauungsplan wurde in südlichen Teil bereits umgesetzt und eine Stellplatzfläche nördlich des unteren Sportplatzes angelegt. Damit bestand kein Bedarf mehr an Stellplätzen im Änderungsbereich.

### 2.2.3 Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit fest.

Er sah innerhalb dieses sonstigen Sondergebietes als zusätzliche Festsetzung die Möglichkeit der Errichtung von Stellplätzen (St) vor.

Westlich des sonstigen Sondergebietes war eine öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 7,0 m festgesetzt.

Südlich, direkt an die öffentliche angrenzend, war eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Am nordöstlichen Rand und im südlichen Teil des Änderungsbereiches wurden Leitungsrechte L2 und Geh- und Fahrrechte GF 2 festgesetzt.

Das Leitungsrecht L2 erfolgte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger für das östlich angrenzende Flurstück.

Das Geh- und Fahrrecht GF 2 erfolgte zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 432/3 und 432/4.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Von der Chausseestraße im Ortsteil Wünsdorf führt die Straße Platz der Jugend zum Geltungsbereich der 1. Änderung Burgberg.

### 3.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet ist 0,73 ha groß.

Es umfaßt in der Gemarkung Wünsdorf in der Flur 3 die Flurstücke 438, 1351, 1349, 1350, 1352, 1336, 1102, 1481, 1103-teilweise, und 1338-teilweise.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

### 4.1 Bestand und Realnutzung

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich eingeschossige Bestandsgebäude, die teilweise zu sportlichen Zwecken und für Vereinsaktivitäten genutzt werden.

Der nördliche Teil ist weitestgehend unbebaut und weist einen umfangreichen Laub-

baumbestand auf.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet ist in sich eben ohne markante Höhenunterschiede und liegt von Norden in Richtung Süden auf Höhenlagen von etwa 50,5 - 51,9 m NHN.

#### 4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Änderungsbereiches sind im städtischen Eigentum.

#### 4.5 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über TW- sowie SW-Hausanschlüsse an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die im Plangebiet bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Zossen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/112 "Burgberg" das Ziel verfolgt, im Ortsteil Wünsdorf eine sportliche Anlage zu bauen, die die Voraussetzungen bietet, eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten und Wettkämpfen betreiben zu können.

Der Bau der sportlichen Anlagen ist weitestgehend umgesetzt worden.

Die Prüfung der Baufläche des geplanten Funktionsgebäudes ergab, daß der Standort erhebliche Kosten für die technische Erschließung erfordern würde, so daß dieses Planungsziel aufgegeben wurde.

Gleichzeitig bestand ein Bedarf, Freizeit- und Sportangebote für Jugendliche und Schüler zu schaffen, was zu der Entscheidung führte, eine Begegnungs- und Freizeiteinrichtung zu konzipieren.

Dazu sollte die im Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" festgesetzte Fläche für Stellplätze in eine Baufläche umgewidmet werden, damit die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung einer Begegnungsstätte geschaffen werden.

Für den Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" beschloß die Stadt Zossen deshalb eine 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung

##### 5.2.1 Sonstiges Sondergebiet "Begegnungsstätte"

Wegen absehbar zusätzlich anfallender Kosten für die Erschließung (Zuwegung, Wasser, Abwasser u.a.) wurde der bisherige Standort eines Funktionsgebäudes mit Zweifelderhalle und Gastronomie, welcher zwischen dem unteren Sportplatz und dem Kleinspielfeld geplant war, verworfen.

Darüber hinaus haben sich die Nutzungsziele, die mit der Planung umgesetzt werden sollten, geändert.

Im Änderungsbereich soll nun ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Begegnungsstätte festgesetzt und ein Gebäude errichtet werden, daß verschiedene Freizeit- und Vereinsaktivitäten insbesondere für Jugendliche anbieten wird.

Diese Aktivitäten umfassen Bowling, Dart, Billard, Fitneßtraining, Kreatives Arbeiten und Tischtennis. Es sollen ein Multifunktionsraum und ein Saal entstehen. Weiterhin werden Umkleidebereiche entstehen, die auch für die sportlichen Nutzungen außerhalb des Änderungsbereiches zur Verfügung stehen werden.

Im Außenbereich sollen Straßenfußballfeld, Spielfelder für Basketball und Federball, Außentischtennisplatten, Sitzbereiche und ein Schuppen entstehen.

### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt.

#### 5.3.1 Flächen für Stellplätze (St)

Die Flächen für Stellplätze und Garagen wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt.

### 5.5 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhe sind in der Nutzungsschablone des Teiles A: Planzeichnung festgesetzt. Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde Oberkante des Geländes im Baugebiet herangezogen. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf 8,0 m festgesetzt.

#### 5.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die von der Chausseestraße abzweigende Straße Platz der Jugend wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straße Platz der Jugend ist eine Bestandsverkehrsfläche.

#### 5.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zuwegung

Südlich der Straße Platz der Jugend wurde eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zuwegung - festgesetzt. Dieser Weg stellt den allgemeinen Zugang zum Gebäude der Begegnungsstätte dar. Gleichzeitig dient er als Zufahrt zur festgesetzten Stellplatzfläche.

### 5.7 Natur und Umweltschutz

#### 5.7.1 Bestandsbewertung

Etwa zwei Drittel Plangebietes sind im Süden bebaut.

Der übrige nördliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und verfügt über einen umfangreichen Baum- und Strauchbewuchs.

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

Die sich durch die Umsetzung der Planung ergebende Neuversiegelung wird etwa 0,49 ha betragen (Tabelle 1).

Im Vorbereitung der geplanten Bebauung sind die vorhandenen Bestandsgebäude und befestigten Flächen abzureißen.

Der Abriß erfolgt in einer gleichen Größenordnung wie die geplanten Neubebauung.

Für das Anlegen der geplanten Stellplätze im nördlichen Teil des Plangebietes ist der vorhandene Baumbestand zu entfernen.

#### 5.7.3 Kompensationsmaßnahmen

Der Erhalt der Bestandsbäume, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen ihren Standort haben, wurde festgesetzt.

Die Ersatzpflanzungen für die innerhalb der Bau- und Stellplatzflächen vorhandenen

Bestandsbäume erfolgen auf planexterne Flächen (Anlage 2: Maßnahmen auf planexternen Flächen).

Die aufgeführten Pflanzmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

#### 5.7.4 Artenschutz

##### Baufeldfreimachung

- Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

##### Kontrolle auf Lebensstätten und Fällbegleitung

- Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.
- Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.
- Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) auf Winterquartiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).
- Bei Arbeiten an Gebäuden (Abriss), hat vor Baubeginn eine Untersuchung auf Fledermausbesatz zu erfolgen. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, ist zu prüfen ob eine Nutzung als Ruheplatz, Wochenstube oder Winterquartier erfolgt. Dementsprechend sind art- und nutzungsspezifische Vermeidungsmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen.  
Bezüglich der Erfassung von Lebensstätten des Eremiten sind zur Ermittlung der Brutbäume potenziell geeigneter Bäume mit mulmgefüllten Höhlungen auf Besatz (ganzjährig in schneefreier Zeit möglich, optimal vor dem Laubaustrieb im März / April bzw. nach Laubfall im Herbst) zu kontrollieren.

##### Gebäudeabrissbegleitung

- Gebäudeabrisse sind nur außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse (etwa November - März) durchzuführen. Die Durchführung hat unter Einbeziehung einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

##### Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

- Zusätzlich sind für den Ausgleich möglicher Quartierverluste im angrenzenden Wald 10 Fledermauskästen (5 Flach- und 5 Rundkästen) in zweier Gruppen anzubringen und bei der Errichtung der Begegnungstätte Nutzungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorzusehen.  
Es sind 18 Nistkästen (14 für Höhlenbrüter, 4 für Nischenbrüter) als lokale Artenhilfsmaßnahmen und populationsstützende Maßnahmen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.
- Sind zu rodende Bäume durch den Eremit besiedelt, sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport werden alle eremitenrelevanten Stammteile

möglichst vertikal bzw. geneigt gelagert und sämtliche Höhlenöffnungen verschlossen, um einen Verlust von Mulm und evt. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss wird sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort entfernt.

#### 5.7.5 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine geschützten Biotope vorgefunden (siehe Anlage 1: Biotopkartierung und Avifauna).

#### 5.7.6 Bewertung der Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden die Umweltbelange durch eine Betrachtung der Schutzgüter allgemein bewertet.

Die ermittelten Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering zu bewerten.

<b>TABELLE 2: ALLGEMEINE PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE</b>		
<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Beeinträchtigung</b>
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Auf den ruderalen Grünflächen und innerhalb der Bereiche mit Laubbaumbestand ist die Artenvielfalt groß	ausgleichbar Verlust von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsbereiches
Fläche	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Boden	Wird durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen und mehreren Sportplätzen beeinträchtigt.	ausgleichbar Es erfolgt eine Bebauung von ruderalen Grünflächen und Flächen mit Bestandsbäumen und bereits versiegelten Flächen
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.	in einigem Umfang vorhanden Beeinträchtigungen des Wasserabfluß durch die Dränage der Sportflächen
Klima/Luft	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.	gering
Landschaft	Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.	gering
Mensch	Für das Plangebiet sind störenden Immissionen durch den Spielbetrieb auf den Spielfeldern zu prognostizieren	teilweise vorhanden
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Sachgüter sind in Form von gewerblich und für Sport und Freizeit genutzten Gebäuden vorhanden.	keine

## 6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

### 6.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.



6.2 Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen sind im Plangebiet nicht bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

Für die Flächen des sonstigen Sondergebietes "Begegnungsstätte" wurde bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 0,5 ha ermittelt.

Die Teilfläche des SO, die als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, hat eine Größe von 0,18 ha. In Umsetzung der Textfestsetzung 2.2 sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, so daß hier eine 50-prozentige Versiegelung angenommen wird.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wurde mit einer Versiegelung von 100 % berücksichtigt.

<b>TABELLE 1: FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD</b>				
Nutzungsart	<b>BE- STANDSPLAN</b>		<b>ENTWURF 1. ÄNDERUNG</b>	
	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha
Sonstiges Sondergebiet	0,67	0,63	-0,04	0,45
öffentl. Verkehrsfl. Bestand	0,06	0,06	+/-0	+/-0
Verkf. besond. Zweckbest.	0,00	0,04	+0,04	0,04
<b>Summe</b>	<b>0,73</b>	<b>0,73</b>		<b>0,49</b>

Es ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 0,49 ha.

7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Der Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens haushaltswirksame Kosten für die Vermessung des Änderungsbereiches und die Bearbeitung der Planunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/02 "Burgberg".

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, hat sich die Stadt Zossen entschieden, das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Nach § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB zum abgesehen.

8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB

Zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.03.2023 um Stellungnahme gebeten. Gleichzeitig wurden die Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten.

8.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum von 07.02. - 10.03.2023. Der Zeitraum der Offenlage wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 30.01.2023 bekanntgemacht.

8.5 Verfahren

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

8.5 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat den Aufstellungsbeschuß am 26.01.2022 gefaßt.

9. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1808),
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I/20, (Nr. 28)) 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

- Erfassung von Fledermäusen Brutvögeln und Zauneidechsen  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Arteschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Grünordnungsplan Bebauungsplan 01/12 "Burgberg "  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014

## ANLAGE 1

### BIOTOPKARTIERUNG UND AVIFAUNA



#### Nachgewiesene Brutvogelarten

○ Brutrevier (theoretischer Reviermittelpunkt)

- A Amsel
- B Buchfink
- Bm Blaumeise
- Bp Baumpieper
- Bs Buntspecht
- E Elster
- Ei Eichelhäher
- F Fitis
- Gf Grünfink
- Gü Grünspecht
- H Haussperling
- Hr Hausrotschwanz
- K Kohlmeise
- Kl Kleiber
- Mg Mönchsgrasmücke
- N Nachtigall
- Nk Nebelkrähe
- Rt Ringeltaube
- S Star
- Sd Singdrossel
- Zi Zilpzalp

#### Biototypen/Bestand (nachrichtlich aus B-Plan)

- 03110 Vegetationsfreie und -arme Sandflächen
- 05142 Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
- 05170 Tritrasen
- 07100 flächige Laubgebüsche
- 07102 Laubgebüsche frischer Standorte
- 07130 Hecken und Windschutzstreifen
- 08480 Kiefernforst
- 08680 Nadelholzforst / Kiefer mit Laubholzarten
- 10111 Gärten
- 10171 Sportplätze
- 12280 Einzel- und Reihenhausbebauung
- 12280 Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen
- 12300 Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen
- 12330 Gemeinbedarfsflächen
- 12610 Straße
- 12651 unbefestigter Weg
- 12654 versiegelter Weg

Quelle: Ahner und Brehm, Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, Königswusterhausen  
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen, 2014

## ANLAGE 2: Maßnahmen auf planexternen Flächen

Bezeichnung der Baumaßnahme  <b>BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf</b>	<h1>Maßnahmenblatt</h1>	Maßnahmenummer  <b>E 1</b> <small>(V=Vermeidungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small>
Lage der Maßnahme / Bau-km: Gesamte Strecke <b>Gemarkung Horstfelde, Flur 3, Flurstück 67</b>		
<b>Konflikt / Beeinträchtigung Nr.:</b>		<b>Blatt Nr.:</b>
<u>Beschreibung:</u>  Inanspruchnahme von bereits bestehenden Sportplatzflächen, Trittrasenflächen und Waldbereiche (Schutzgut Biotope/Arten).  Inanspruchnahme und Versiegelung von Oberboden (Schutzgut Boden) infolge Bebauung.		
<input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
<b>Maßnahme</b>		<b>Blatt Nr.:</b>
<u>Beschreibung/Zielsetzung:</u>  Anlage einer Obstbaumallee beidseitig eines Feldweges südwestlich von Horstfelde. Unter Berücksichtigung der für Wirtschaftswege erforderlichen Breite von 5,50 m verbleiben beidseits der Mellenseestraße jeweils ca. 310 m lange Streifen, die an ihrem östlichen und westlichen Ende jeweils über 3 m breit sind. Die Streifen liegen innerhalb des Flurstücks 67 und werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.  Durch die Anlage von Obstbaumreihen werden vielfältige Lebensräume für mehrere Tierarten geschaffen. Gleichzeitig entsteht innerhalb einer ansonsten ausgeräumten Feldflur eine vernetzende Struktur.		
<input checked="" type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt <input checked="" type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt Nr.		
<u>Hinweise für die Unterhaltung</u>  Die Pflege der Gehölzpflanzungen umfasst eine mindestens 1-jährige Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege. In den folgenden Jahren sind nur bei Bedarf Erziehungschnitte durchzuführen.		
<input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt		
<u>Durchführung der Maßnahme:</u>  <input type="checkbox"/> vor Beginn des Bauvorhabens <input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens	<u>Zeitpunkt:</u>	
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme(n) Nr.:		
<b>Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelungen</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <b>0,39</b> ha <input type="checkbox"/> Flächen Dritter ha	Künftiger Eigentümer: <b>Stadt Zossen</b>  Künftige Unterhaltung: <b>Stadt Zossen</b>	
<input type="checkbox"/> Grunderwerb ha <input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung <b>0,39</b> ha		

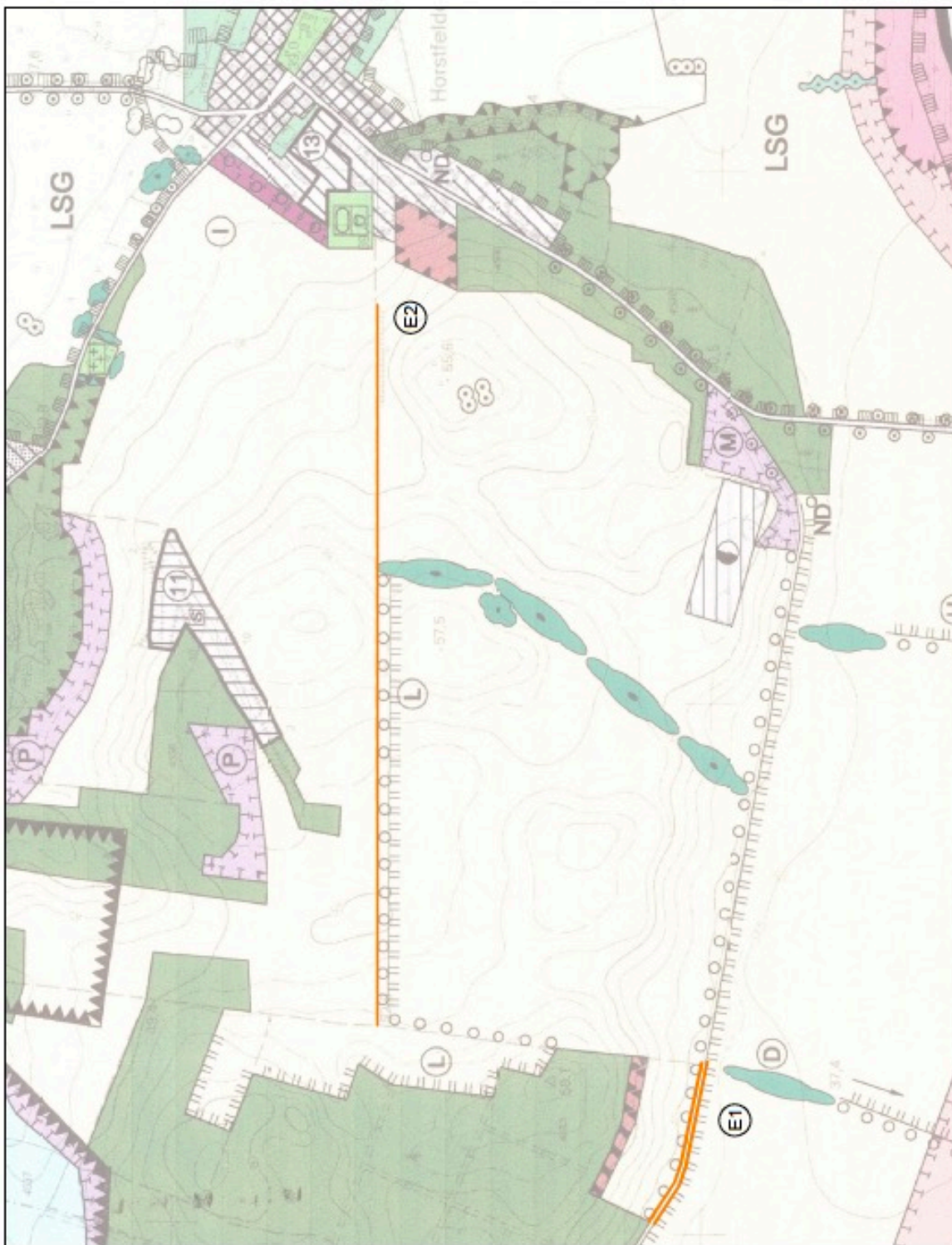
Bezeichnung der Baumaßnahme  <b>BP 01/12 Burgberg                  Zossen - Wünsdorf</b>	<b>Fortsetzungsblatt</b>	Maßnahmenummer  <b>E 1</b>  <small>(V=Vermeidungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-,                  E=Ersatzmaßnahme)</small>
<b>Maßnahme</b>		
<p><u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u></p> <p>Ferner entspricht dieser Biotopverbund den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, indem die landwirtschaftliche Nutzfläche gegliedert und deren Strukturvielfalt erhöht wird.</p> <p>Neuanlage Obstbaumallee: Anpflanzung von 78 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbäumen. Artenanteil: 80 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p> <p>Die Ersatzmaßnahme 1 liegt teilweise über einem Bodendenkmal, weswegen die Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten sind.</p> <p>Folgende Bestimmungen des Denkmalschutzes werden nachrichtlich übernommen:</p> <p>(1.) Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals wie die hier geplante Baumpflanzung bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>(2.) Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ggf. ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.</p> <p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> <p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>		



Bezeichnung der Baumaßnahme <b>BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf</b>		Maßnahmennummer <b>E 2</b> <small>(V=Vermeidungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Erhaltungsmaßnahme)</small>	
Lage der Maßnahme / Bau-km: Gesamte Strecke		<b>Gemarkung Horstfelde, Flur 3, Flurstück 19 (Mittelweg)</b>	
<b>Konflikt / Beeinträchtigung Nr.:</b>		<b>Blatt Nr.:</b>	
<b>Beschreibung:</b>			
Inanspruchnahme von bereits bestehenden Sportplatzflächen, Trittrasenflächen und Waldbereichen (Schutzgut Biotope/Arten). Inanspruchnahme und Versiegelung von Oberboden (Schutzgut Boden) infolge Bebauung.			
<input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt			
<b>Maßnahme</b>		<b>Blatt Nr.:</b>	
<b>Beschreibung/Zielsetzung:</b>			
Neuanlage einer Obstbaumreihe entlang eines Feldweges westlich von Horstfelde. Unter Berücksichtigung der für Wirtschaftswege erforderlichen Breite von 5,50 m verbleibt ein ca. 1.300 m langer Streifen, der im Mittel 2,50 m breit ist. Der Streifen liegt innerhalb des Flurstücks 19 und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Durch die Anlage von Obstbaumreihen werden vielfältige Lebensräume für mehrere Tierarten geschaffen. Gleichzeitig entsteht innerhalb einer ansonsten ausgeräumten Feldflur eine vernetzende Struktur. Ferner entspricht dieser Biotopverbund den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, indem die landwirtschaftliche Nutzfläche gegliedert und deren Strukturvielfalt erhöht wird.			
<input checked="" type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt <input checked="" type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt Nr.			
<b>Hinweise für die Unterhaltung</b>			
Die Pflege der Gehölzpflanzungen umfasst eine mindestens 1-jährige Fertigstellungs- und 3- jährige Entwicklungspflege. In den folgenden Jahren sind nur bei Bedarf Erziehungsschnitte durchzuführen.			
<input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt			
<b>Durchführung der Maßnahme:</b>		<b>Zeitpunkt:</b>	
<input type="checkbox"/> vor Beginn des Bauvorhabens <input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn <input type="checkbox"/> während der Bauzeit <input type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens			
Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme(n) Nr.:			
<b>Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelungen</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand	0,82 ha	Künftiger Eigentümer: <b>Stadt Zossen</b>	
<input type="checkbox"/> Flächen Dritter	ha		
<input type="checkbox"/> Grunderwerb	ha	Künftige Unterhaltung: <b>Stadt Zossen</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung	0,82ha		

<p>Bezeichnung der Baumaßnahme</p> <p><b>BP 01/12 Burgberg Zossen - Wünsdorf</b></p>	<p><b>Fortsetzungsblatt</b></p>	<p>Maßnahmennummer</p> <p><b>E 2</b></p> <p><small>(V=Vermehrungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-, E=Ersatzmaßnahme)</small></p>
<p><b>Maßnahme</b></p>		
<p><u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u></p> <p>Neuanlage Obstbaumreihe: Anpflanzung von 163 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbaumarten. Artenanteil: 60 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p>		

Stadt Zossen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"  
 Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Horsfelden M 1:10.000



Plangrundlage:  
 Natur & Text: Landschaftsplan  
 Amt Zossen, Gemeinde  
 Glienicke, Entwurf: Rangsdorf  
 2000

(E1) Nr. der  
 Kompensationsfläche