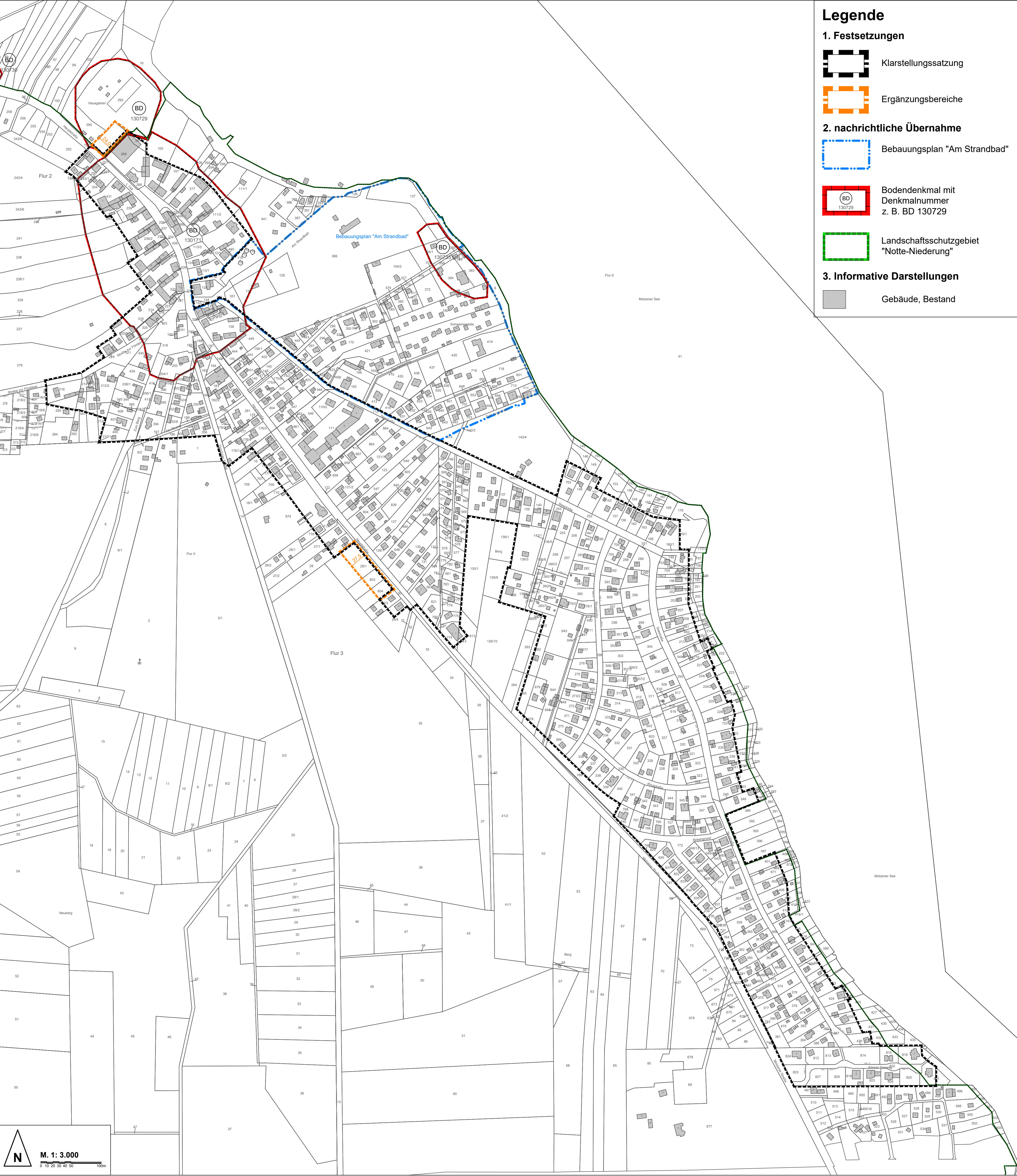


1. Änderung der Klarstellungssatzung und Neuaufstellung einer Ergänzungssatzung

Stadt Zossen, OT Kallinchen



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 im beigefügten 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 Innenbereich entsprechend geprägt sind. Die Ergänzung des Innenbereichs soll für zwei Teilbereiche festgesetzt werden und sind im beiliegenden Lageplan mit jeweils einer orangenen Begrenzungslinie dargestellt. Eine Ergänzungsfläche umfasst Teile des Flurstücks 290 der Flur 2 der Gemarkung Kallinchen. Die andere 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)

2.1 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).

2.2 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. 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 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen sowie 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.
- Für die auf der Ergänzungsfläche des Flurstücks 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen, neue zu versiegelnde Fläche sind je ein m² Neuversiegelung zwei m² freiwachsende Hecke innerhalb des gesamten Flurstücks 290, Flur 2 der Gemarkung Kallinchen mit standortheimischen Sträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

3. Hinweise

3.1 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1 Bäume	Pflanzenliste 2 Sträucher
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Feldahorn (Acer campestre)
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Gem. Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Sandbirke (Betula pendula)	Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)	Haselnuss (Corylus avellana)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Eingriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus monogyna)
Vogel-Kirsche (Prunus avium)	Zweiggriffeliger Weiß-Dorn (Crataegus laevigata)
Wald-Kiefer (Pinus sylvestris)	Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Wild-Äpfel (Malus sylvestris)	Wild-Birne (Pyrus pyrastrer)
Wild-Birne (Pyrus pyrastrer)	Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Winter-Linde (Tilia cordata)	Hunds-Rose (Rosa canina)
Obstbäume aller Arten	Feld-Rose (Rosa arvensis)
	Filz-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 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Höhlenbäume sind vor der Fällung auf Fledermäuse zu kontrollieren.

3.4 Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 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). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

Alle Veränderungen von Bodennutzungen, wie z. B. die Errichtung oder der Abbruch von Gebäuden, die Anlage oder Befestigung von Wegen und Stellflächen, die Verlegung von Leitungen oder umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese Maßnahmen sind in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

3.5 Kampfmittelbescheinigung

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und 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,

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Siegel

2. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Zossen,

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Siegel

3. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und 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,

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2053 I Nr. 189).

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).

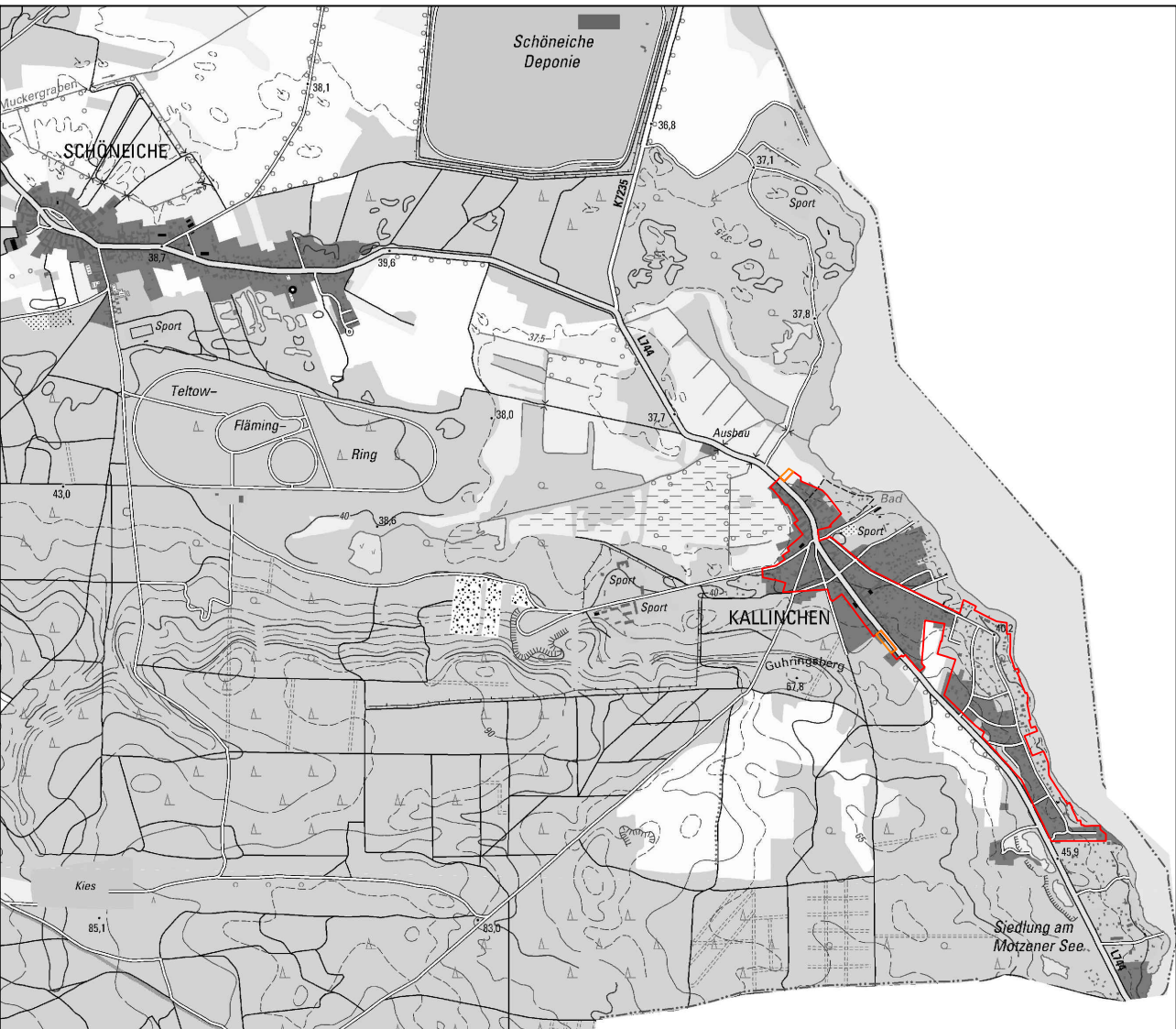
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2053 I Nr. 189).

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: 28.10.2025



CESA INVESTMENT GmbH & Co. KG
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin
Fon +49(0)30 26 07 88 - 300
Fax +49(0)30 88 71 72 81
www.cesagroup.berlin