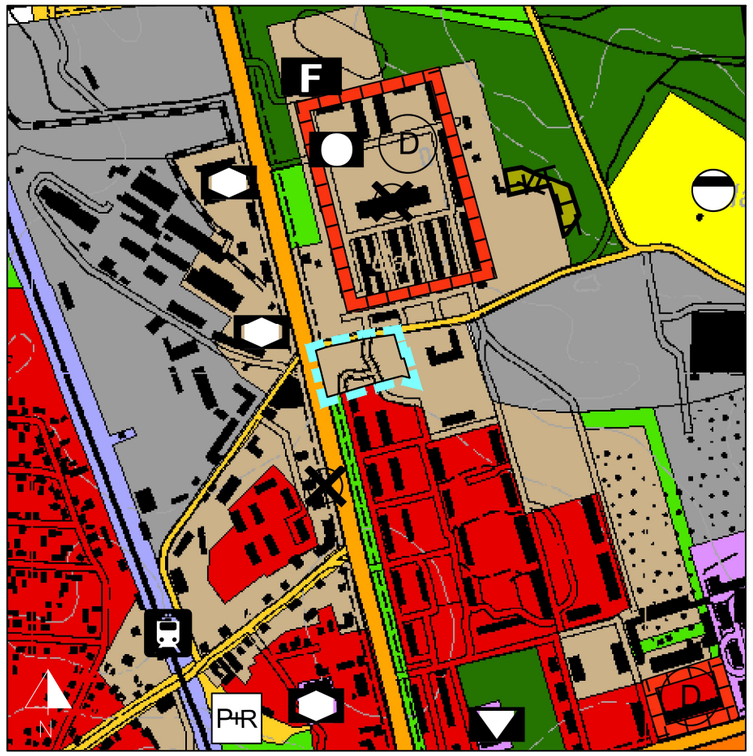
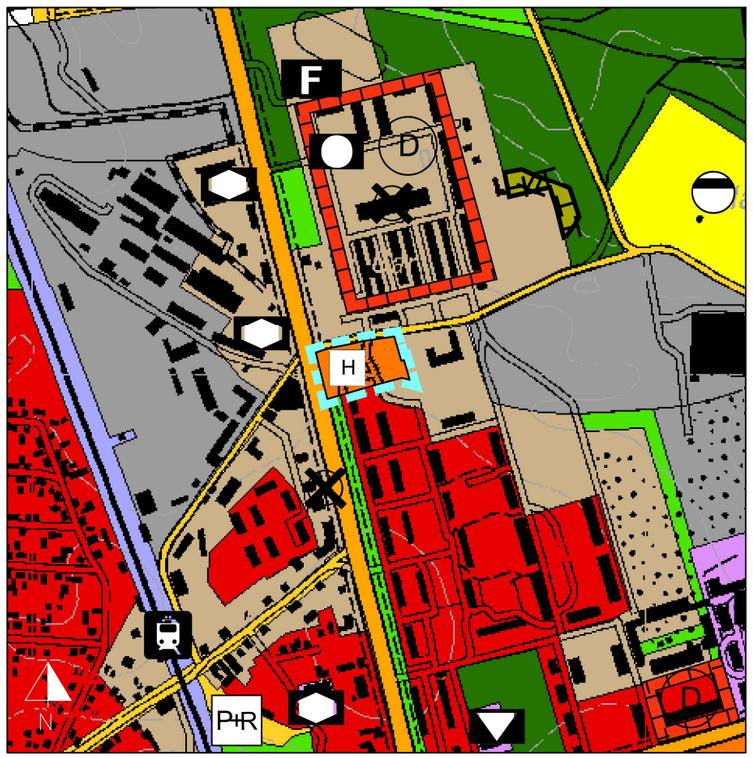
Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße" - bisherige Darstellung (2. Änderung des FNP - Juni 2018)



Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße" - zukünftige Darstellung (3.1. Änderung des FNP)



ZEICHENERKLÄRUNG

Darstellungen

Änderungsbereich der 3.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen - Bereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße"

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- *Zweckbestimmung (Sonderbauflächen)*
  Einzelhandel (H)

Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)

- Flächen und Standorte für den Gemeinbedarf
- *Zweckbestimmung*
  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- *Öffentliche Verwaltungen*
- *Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*
- *Feuerwehr* (F)

Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

- Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- *Zweckbestimmung*
  Park & Ride (P+R)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Verkehrsflächen

- Bundes- und Landesstraße
- Bahnanlage
- Bahnhöfe

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes, des Wasserrechts und des Denkmalrechts

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (D)

Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB)

- Altablagerungen (X)

HINWEIS

1. Kampfmittelbelastung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.

2. Baudenkmale

Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 im OT Wünsdorf. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.

3. Bodendenkmale

Im Plangebiet selbst sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Gemäß dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen jedoch folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, 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 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Aufstellungsbeschluss zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Berliner Allee / Gutstedtstraße der Stadt Zossen ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom …….. erfolgt.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht haben vom …….. bis …….. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am …….. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom …….. Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum …….. gegeben worden.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Feststellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den verfahrensabschließenden Beschluss über den neuen Flächennutzungsplan gefasst.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Genehmigung
Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist gem. § 6 (1) BauGB mit Verfügung vom ..... Az. ..... genehmigt worden.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Ausfertigung
Der Flächennutzungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Bekanntmachung
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB ist der neue Flächennutzungsplan der Stadt Zossen am ..... wirksam geworden.

Stadt Zossen, den ....
Schwarzweller - Bürgermeisterin

Flächennutzungsplan

Stadt Zossen

3.1. Änderung Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße"

M 1 : 10.000 10.09.2020