Stadt Zossen, GT Dabendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Brandenburger Straße “

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Vorentwurf 17.11.2025

Inhalt

1. Ziel, Anlass und Erfordernis der Planung ... 4

2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets ... 4

2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig Nutzung ... 4

2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung, ÖPNV ... 6

2.3 Denkmalschutz ... 6

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung ... 6

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ... 6

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung ... 8

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007 ... 8

3.2.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ... 8

3.3 Regionale Ziele der Raumordnung ... 10

3.3.1. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung) ... 10

3.3.2. Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ... 11

3.3.3. Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ ... 12

3.4 Sonstige übergeordnete und städtische Planungen ... 12

3.4.1. Klimaplan Brandenburg ... 12

3.4.2. INSEK Zossen 2045 ... 13

4. Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung ... 14

5. Planinhalt und Festsetzungen ... 18

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche ... 18

5.2 Private Erschließungsstraße, Stellplätze, Flächen für Nebenanlagen ... 18

5.3 Zeichnerische Festsetzungen zum Baumerhalt ... 19

5.4 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ... 19

5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise ... 19

6. Flächenverteilung ... 23

7. Grünordnerisches Fachgutachten ... 23

8. Beteiligungsverfahren ... 23

8.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ... 23

8.2 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 3(1) und 4(1) sowie § 2 BauGB ... 23

8.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 3(2) und 4(2) sowie § 2 BauGB ... 23

8.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss ... 23

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 24

9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft 24
9.2 Auswirkungen auf den Verkehr 24
9.3 Auswirkungen auf den Haushalt 24
10. Rechtsgrundlagen 24
Anlagen zur Begründung 25

1. Ziel, Anlass und Erfordernis der Planung

Der Vorhabenträger hatte im Dezember 2023/Januar 2024 einen Vorbescheid zur Bebauung der Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf zum Bau von 7 Doppelhäusern und 29 Stellplätzen, Zufahrt und Wendehammer für die Feuerwehr beantragt. Der Vorbescheid wurde mit Schreiben der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde vom 08.01.2025 beantwortet. Danach wäre eine Bebauung nur auf dem Flurstück 460 zulässig. Für das Flurstück 461 wurde eine Bebauung als nicht genehmigungsfähig abgelehnt. Da nach Einschätzung der Behörde auch eine Baugenehmigung nach § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist, kann die rückwärtige Bebauung nur über einen Bebauungsplan realisiert werden.

Um das Vorhaben insgesamt, aber in reduzierter Form zu ermöglichen, hat der Vorhabensträger einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB gestellt. Das städtebauliche Konzept wurde gegenüber der Bauvoranfrage überarbeitet und stellt die Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

Zur Sicherung der Durchgrünung wurde das Vorhaben gegenüber dem ehemaligen Bauantrag um ein Wohngebäude reduziert. Die Kubaturen der neuen Gebäude wurden verkleinert. Die Belange des Lärmschutzes insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke Berlin-Dresden wurden durch ein entsprechendes Fachgutachten untersucht. Im Ergebnis des Fachgutachtens wurden im rückwärtigen Bereich zwei Hausgruppen (je 4 Reihenhäuser) vorgesehen und durch die Festsetzung entsprechender Lärmschutzmaßnahmen die Belange des Lärmschutzes berücksichtigt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich alle Planungs- und Erschließungs- sowie sonstigen Kosten (z. B. zum Lärmschutz, Kompensationsmaßnahmen, Artenschutz etc.) zu übernehmen. Im Rahmen des B-Planverfahrens werden ein grünorderischer Fachbeitrag erarbeitet und Artschutzuntersuchungen erfolgen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in der Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Durchführung der frühen Beteiligung beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Wohnbebauung auch im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und der Größe des Vorhabens wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 der Gemarkung Dabendorf und hat eine Größe ca. 5.200 m^2.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Brandenburger Straße und westlich an die Bahnstrecke Berlin-Dresden. Nördlich und südliche grenzen bebaute und Gartengrundstücke an. Im Südosten verläuft eine stillgelegte Bahnstrecke.

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut, wobei das vorhandene Wohnhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage erhalten und für Wohnzwecke saniert werden soll. Nebengebäude sollen abgerissen werden. Die Zufahrt zum Nachbargrundstück Brandenburger Straße 20b verläuft über das Flurstück 460 und soll im Zuge der geplanten inneren Erschließung neu angelegt werden.

Vorhandene schützens- und erhaltenswerte werte Bäume sollen, so weit wie möglich, erhalten werden. Insbesondere der geschützte Alleebaum an der Brandenburger Straße soll vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.

Abbildung 1: Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie)

Quelle Auszug ALK

Abbildung 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rote Linie)

Quelle: Geoportal Brandenburg

2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung, ÖPNV

Die äußere Erschließung ist über die Brandenburger Straße gesichert.

Mit der Haltestelle Dabendorf Bahnhof ist ein Anschluss an die Regionalbahn (RE 8 und RB 24) gegeben. Weiterhin sind durch verschiedene Buslinien die umliegenden Gemeindeteile der Stadt Zossen erreichbar.

Die technische Erschließung hinsichtlich Stromversorgung und Telekommunikation ist über die angrenzende Brandenburger Straße gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Einleiten in das öffentliche Kanalnetz.

Im weiteren Verfahren ist zu klären, welche Kapazitäten auch für die Löschwasserbereitstellung zur Verfügung stehen bzw. welche Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

2.3 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) zu beachten. Nachfolgender Hinweis wurde auf der Planzeichnungslegende vermerkt:

<u>Archäologische Bodenfunde (h)</u>

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).

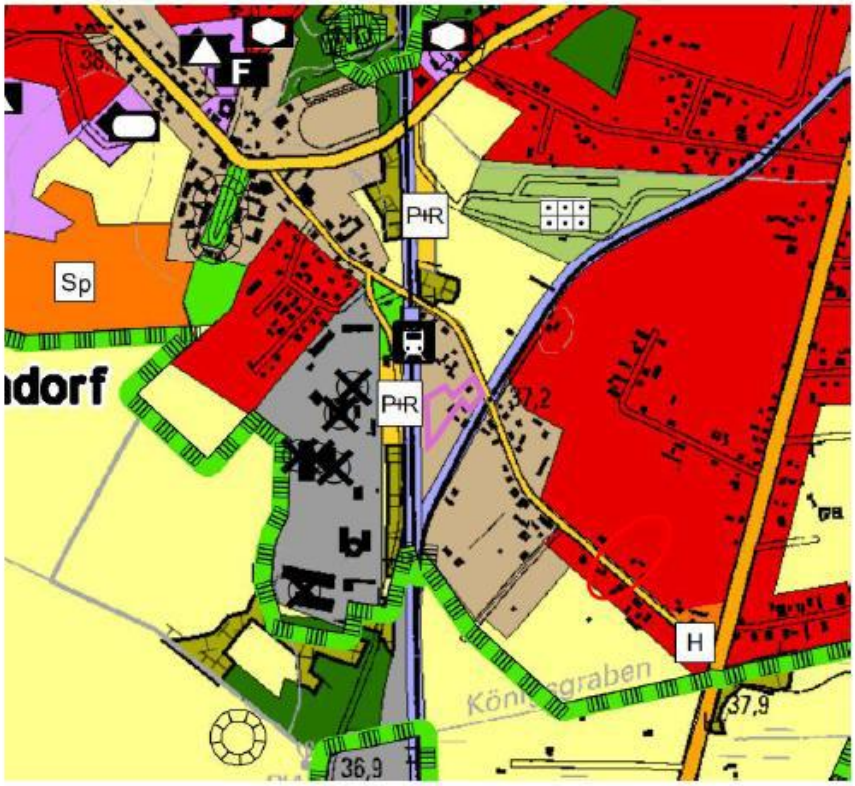
Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung

3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

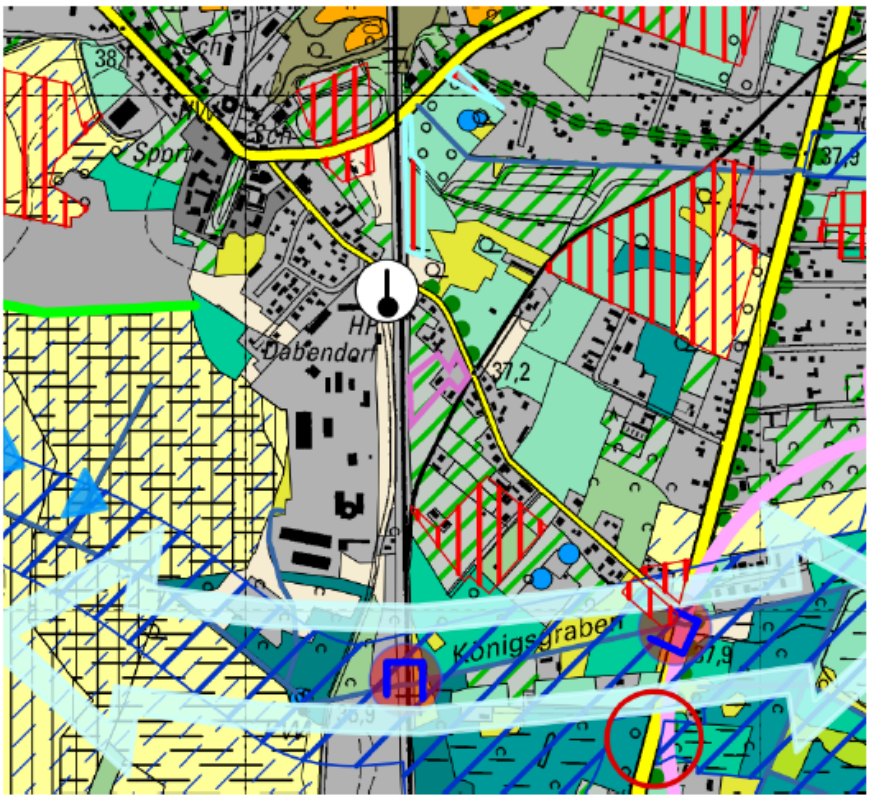
Die dritte Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zossen trat am 05.12.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zossen in Kraft. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Teilfläche einer gemischten Baufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung innerhalb der gemischten Bauflächen aufgrund der geringen Größe von 0,5 ha als aus dem Flächennutzungsplanentwickelbar gilt.

Abbildung **3**: Ausschnitt der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen



Im Landschaftsplan der Stadt Zossen ist das Plangebiet straßenbegleitend als Siedlungsfläche und im rückwärtigen Bereich als durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Zossen



3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) ist seit 1996 die Trägerin der Raumordnung bzw. Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg. Somit nimmt die GL die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder gemeinsam wahr.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Neben dem Landesentwicklungsplan haben auch folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- Landesentwicklungsprogramm 2007,
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007 (Land Brandenburg) trat am 1. Februar 2008 in Kraft. Es stellt die planerischen Grundsätze der Raumordnung für die Region Berlin-Brandenburg auf.

Gemäß § 1 soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden.

Entsprechend § 3 Zentrale Orte sollen solche Gemeinden als zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Sie sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.

3.2.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat den bis dahin geltenden Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Regelungen des LEP HR sind dahingehend differenziert, dass sie beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung vorgeben, die, da sie bereits vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen worden sind, verbindliche Vorgaben für die weitere Planung darstellen. Somit sind sie einer erneuten Abwägung nicht mehr zugänglich.

Abbildung 5: Ausschnitt LEP HR mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis)

Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Zossen ist gemäß der Hauptkarte des LEP HR als Mittelzentrum (Ziel 3.6) mit großräumiger und überregionaler Straßen- und Schienenverbindung (Z 7.2) gekennzeichnet. Die Stadt Zossen ist dem Weiteren Metropolenraum (WMR) zugeordnet (Z 1.1). Das Plangebiet ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche auf der dem LEP HR zugrundeliegenden topografischen Karte dargestellt. Für den Bebauungsplan „Brandenburger Straße“ sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

Grundsatz G 5.1: Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Ziel Z 5.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Dadurch soll eine Zersiedelung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden.

Grundsatz G 5.8: Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

In den Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden. Hierzu sollen Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden.

Gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages sind die Gemeinden dazu verpflichtet, die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Planungsabsicht eines Bauleitplans der GL frühzeitig unter allgemeiner Angabe ihrer Planungsabsichten mitzuteilen und anzufragen, welche Ziele der Raumordnung für den

Planbereich bestehen (Planungsanzeige). Die Beteiligung der GL erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.3 Regionale Ziele der Raumordnung

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt als Pflichtaufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPlG umfasst die Region Havelland-Fläming die Gebiete der Landkreise Havelland, Potsdam-Mittelmark, Teltow-Fläming und die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel sowie die Landeshauptstadt Potsdam. Die Regionalpläne sind im Land Brandenburg aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie aus dem LEP HR zu entwickeln.

Die Regionalpläne der RPG sind der „Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung)“, der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“.

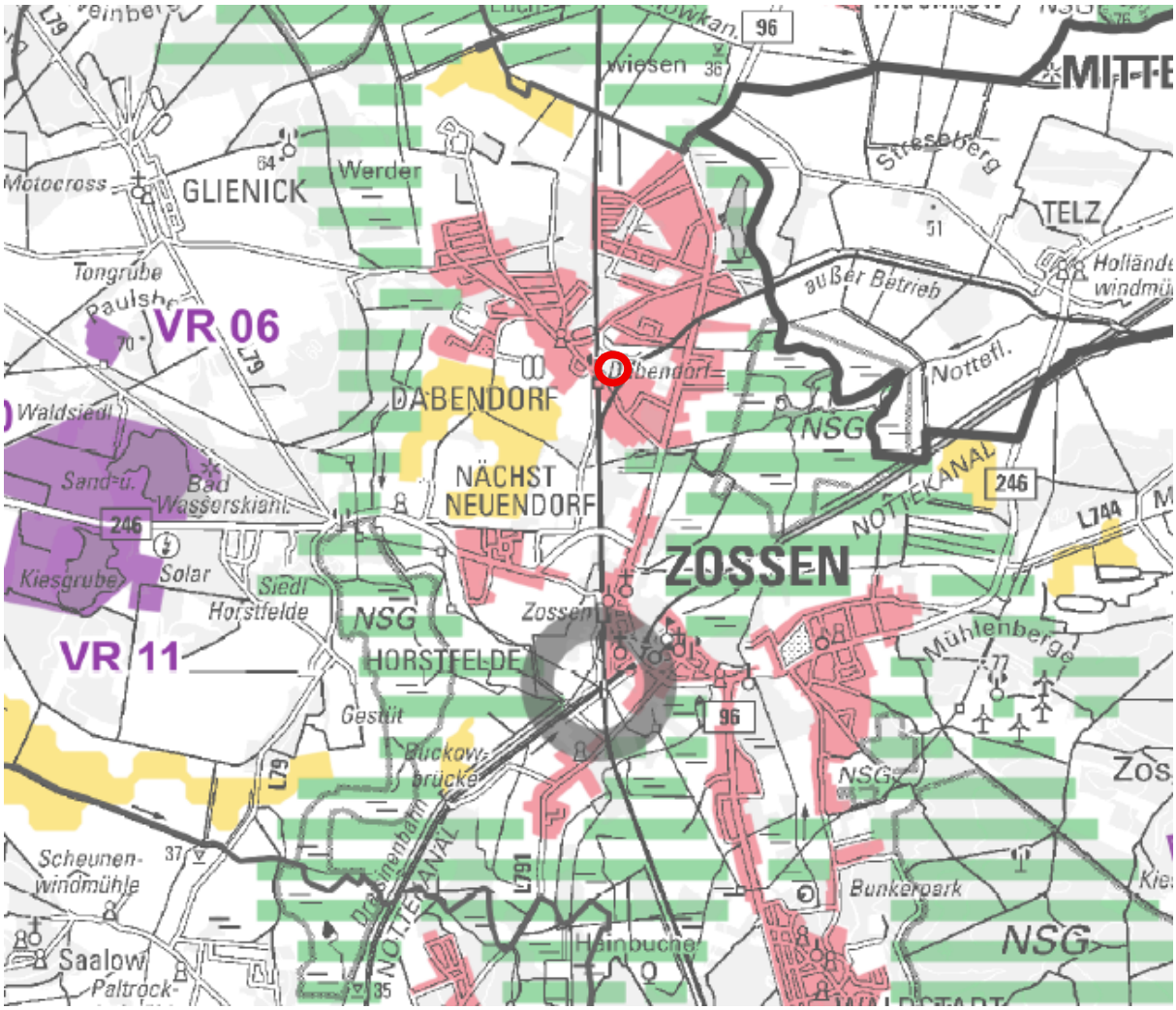
3.3.1. Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten im Zeitraum vom 21. August 2025 bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Integrierte Regionalplan legt die textlichen und räumlichen Grundsätze und Ziele der Raumentwicklung in den überörtlichen und integrativen Bereichen fest, die für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region prägend sind. Diese orientieren sich an den Schwerpunktthemen der Raumentwicklung in den Bereichen der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, dem vorbeugenden Hochwasserschutz, die räumliche Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, der landwirtschaftlichen Bodennutzung sowie dem Freiraum.

In der Festlegungskarte zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wird Zossen als Mittelzentrum landesplanerischer Festlegungen als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6 dargestellt. Die Stadt Zossen ist Teil des Weiteren Metropolenraum (WMR) im Landkreis Teltow-Fläming. Das Plangebiet befindet sich nördlich im Ortsteil Dabendorf.

Abbildung 6: Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, verfahrensgegenständliche Unterlagen zum RegPl HF 3.0 mit Darstellung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

3.3.2. Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23.11.2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29.10.2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Sachliche Teilregionalplan trat mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

In der Festlegungskarte zum sachlichen Teilregionalplan wird Zossen als Mittelzentrum landesplanerischer Festlegungen als nachrichtliche Übernahme aus dem LEP HR Z 3.6 dargestellt. Grundfunktionale Schwerpunkte werden außerhalb von zentralen Orten festgesetzt. Da Dabendorf ein Ortsteil von Zossen ist und Zossen als Mittelzentrum eingestuft wird, hat die Festlegung von Grundfunktionalen Schwerpunkten keinen Einfluss auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Regionalplan sind nur Grundfunktionale Schwerpunkte definiert, weshalb keine relevanten Aussagen zur Stadt Zossen als Mittelzentrum getroffen werden. Zu den Funktionen von Mittelzentren wird auf den LEP HR verwiesen.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf der Festlegungskarte des Sachlichen Teilregionalplans Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis)

Quelle: Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“

3.3.3. Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06.06.2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ der Region Havelland-Fläming als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23.10.2024 in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ wird im Gemeindegebiet Zossen südöstlich ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung mit der Nummer VRW 25 ausgewiesen. Die Festsetzungen des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ haben jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

3.4 Sonstige übergeordnete und städtische Planungen

3.4.1. Klimaplan Brandenburg

Der Klimaplan Brandenburg wurde am 05.03.2024 als Kabinettsbeschluss der Landesregierung Brandenburg beschlossen. Der Klimaplan zielt darauf ab, das Klima durch Emissionsminderung und Stärkung der ökologischen Senken zu schützen. Insgesamt stellt der Klimaplan sicher, dass die Landesregierung ihre Klimaschutzziele erreicht.

Der Klimaplan umfasst 103 Maßnahmen in acht Handlungsfeldern. Diese zielen darauf ab, einen Beitrag zur Treibhausgasminderung sowie zur Kohlenstoffbindung zu leisten. Die Handlungsfelder (HF) sind auf folgende Themen ausgerichtet:

HF 1: Energie und Wasserstoffwirtschaft;
HF 2: Klimaneutrale Industrie;
HF 3: Wärmewende, Bauen und Wohnen;

HF 4: Verkehr und Mobilität;
HF 5: Landwirtschaft;
HF 6: Abfall und Kreislaufwirtschaft;
HF 7: Landnutzung, Forstwirtschaft und Senkenwirkung.

Das **achte Handlungsfeld** beinhaltet übergreifende Handlungsschwerpunkte, die sich in fünf Unterkategorien aufteilen:

HF 8.1: Treibhausneutrale Landesverwaltung;
HF 8.2: Klima-Governance;
HF 8.3: Bioökonomie;
HF 8.4: Kommunaler Klimaschutz;
HF 8.5: Dialog, Beteiligung und Verbraucherschutz.

Im Hinblick auf das Plangebiet ist insbesondere das Handlungsfeld 3 „Wärmewende, Bauen und Wohnen“ von Relevanz. Die Maßnahme M 3.1 „Nachhaltiges Bauen und Planen“, die die Zielsetzung zum klimafreundlichen, ressourcenschonenden und sozialverträglichen Bauen vorgibt, soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgesetzt werden.

3.4.2. INSEK Zossen 2045

Das INSEK Zossen 2045 wurde am 07.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschlossen und formuliert ein Leitbild Zossen 2045 unter dem Motto „Vom kontroversen „weiter so“ zur nachhaltigen Transformation“. Das Kernziel liegt somit in der nachhaltigen Entwicklung von Städten und Regionen, was konkret für Zossen kurze Wege, eine Reduzierung des Autoverkehrs, hochwertige öffentliche Räume, eine Verbesserung der Nahversorgung, sanfter und ökologischer Tourismus, Erhalt der 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. Im Jahr 2045 ist Zossen:

- eine traditions- und selbstbewusste Stadt, die ihre Qualitäten kennt und ihre Zukunft vorausschauend gestaltet,
- eine nachhaltige Stadt, die im Einklang mit ihren natürlichen Ressourcen eine verantwortungsvolle Stadtentwicklung betreibt,
- eine lebenswerte Stadt, die aus ihrer günstigen Lage zwischen Metropol- und Landschaftsraum in allen Ortsteilen attraktive Lebensbedingungen schafft,
- eine Stadt mit zwei starken Zentren, deren Infrastrukturen und Angebote gut und schnell erreichbar sind,
- eine produktive Stadt und ein attraktiver Wirtschaftsstandort für Unternehmen aus der Region und der Welt mit lokal angesiedelten Arbeitsplätzen,
- eine vernetzte Stadt mit Mobilitäts-Hubs an den Bahnhöfen und vielfältigen emissionsarmen Mobilitätsformen,
- eine resiliente Stadt, die mit robusten Infrastrukturen die Weichen für eine nachhaltige Energieversorgung gestellt hat,
- ein beliebtes Ausflugsziel, das bekannt für seine vielfältigen touristischen Attraktionen ist,
- eine offene Stadt, in der viele unterschiedliche Menschen ihr Lebensumfeld aktiv mitgestalten können,

- eine stabile Stadt, die wichtige Aufgaben und Projekte initiiert und in der Verwaltung über ausreichend Ressourcen verfügt, um professionell und vorausschauend planen und steuern zu können.

Um die angestrebten Ziele zu erreichen, werden vier Handlungsfelder aufgestellt, die durch entsprechende Maßnahmen die Umsetzung koordinieren.

Handlungsfeld 1: Zossens Entwicklung vorausschauend steuern (Stadt- und Landschaftsräumliche Struktur, Zentren und Siedlungsentwicklung)

Handlungsfeld 2: Zusammenleben in Zossen stärken (Bildung und Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeit und Zivilgesellschaft)

Handlungsfeld 3: Zossen profilieren (Alleinstellung, Tourismus und Wirtschaftsentwicklung)

Handlungsfeld 4: Nachhaltig unterwegs in Zossen (Mobilität, Klima, Energie und Digitalisierung)

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Brandenburger Straße“ ist insbesondere das Handlungsfeld 1 und 4 relevant.

Mit der geplanten Innenentwicklung soll die Siedlungsstruktur gestärkt werden. Der Bahnhof Dabendorf ist fußläufig erreichbar. Die geplanten Gebäude sollen mit nachhaltigen und klimaschonenden Baustoffen gebaut werden. Klimafreundliche Energiegewinnung über Solaranlagen ist vorgesehen.

Abbildung 8: Ausschnitt INSEK Zossen 2045 mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis)

Quelle: INSEK Zossen 2045

4. Städtebauliches Konzept/ Vorhabenbeschreibung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in dem Siedlungsbereich zwischen Brandenburger Straße und der Bahnstrecke Berlin-Dresden eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Aufgrund der hohen Lärmbelastung und den erforderlichen Abständen der notwendigen Lärmschutzwand zur Bahnfläche machen Anpassungen der Lage der Gebäude und Stellplätze erforderlich.

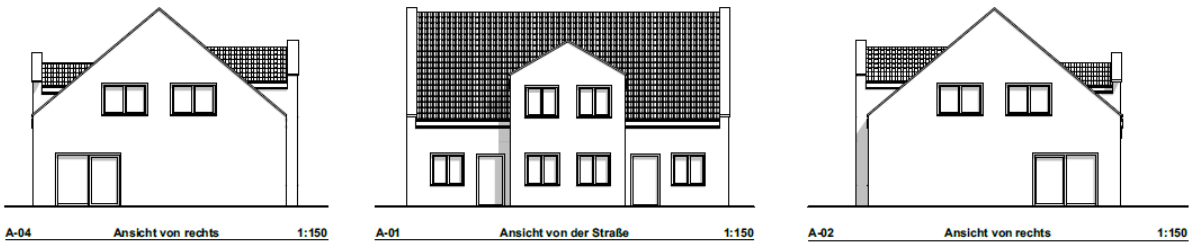
Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet sollen Reihen- und Doppelhäuserhäuser (12 Wohneinheiten) neu errichtet und das vorhandene Wohnhaus (ca. 4 Wohneinheiten) erhalten werden.

Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung an die Umgebung anpassen und maximal zwei Geschosse haben, wobei das obere Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss (z. B. Satteldächern und Solaranlagen) ausgeführt werden soll.

Abbildung 10: Beispielansichten für mögliche Doppelhäuser – nicht verbindlich



Das Besondere an den Plänen ist, die neuen Häuser sollen vor allem aus Holz, Stroh und Lehm errichtet werden. Eine alte Bauweise, die Materialien aus der Region verwenden kann. Die Häuser bestehen aus vorgefertigten Modulen. Es sind Holzrahmen, gefüllt mit Stroh, eine Schicht aus Lehm und Putz umschließt sie von beiden Seiten. Vom Stroh selbst sieht man später nichts mehr.

Diese Bauweise ist in Deutschland nicht sehr verbreitet, biete jedoch viele Vorteile. Einer der wichtigsten sei die Einsparung von sogenannter grauer Energie. Damit wird der Energieaufwand bezeichnet, der für die Herstellung der Baumaterialien nötig ist. Vor allem der CO_2 -Verbrauch sei beim Strohbau deutlich niedriger und ist daher zukunftsweisend, was von dem Architekten, der diese Bauweise neu aufleben lässt, dargelegt wird.

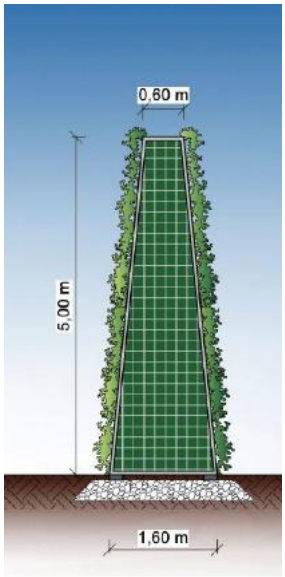
Vor allem in Sachen Dämmung hätten sich Stroh und Lehm in einem Praxis-Test bewährt. Auch gegen Feuer, Wasser und Ungeziefer seien die Häuser durch entsprechende Schutzschichten gesichert. Ein gewisser Nachteil ergebe sich allerdings bei der Innenraumgestaltung. Durch das Stroh können nicht beliebig Hängeschränke, schwere Spiegel oder große Bilder montiert werden. Das geht nur in den Holzrahmen.

Zur inneren Erschließung soll ein Wohnweg und ausreichend Stellplätze unter Einhaltung der Stellplatzverordnung der Stadt Zossen angelegt werden. Es sind insgesamt 28 Stellplätze vorgesehen, von denen ein Teil in Gebäudenähe angeordnet werden und 12 Stellplätze im rückwärtigen Bereich zur Abschirmung zur Bahntrasse in Kombination mit der Lärmschutzwand als Carport-Anlage errichtet werden soll. Die Carport-Anlagen soll mit Photovoltaik-Elementen zur Stromgewinnung und Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden.

Abbildung 11: Beispiele für Solarcarport – nicht verbindlich

Zur Bahnstrecke sind aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Diese Lärmschutzwand soll mit der Carport-Anlage kombiniert und mindestens 5 m hoch sein. Die Lärmschutzwand soll begrünt werden Die Ausbildung einer Klimawand wäre zu prüfen.

Abbildung 12: Beispiele begrünte Lärmschutzwand als Klimawand – nicht verbindlich



Eine private Spielplatzfläche soll angelegt werden.

Abbildung 13: Beispiele Spielpatz – nicht verbindlich

Zur Sicherung der Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 begrenzt. Der private Wohnweg und die Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau ausgeführt, um die Bodenversiegelung zu verringern und die Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Allgemein soll das anfallende Niederschlagswasser auf den

Grundstücken versickert oder gesammelt und als Brauchwasser z. B. für die Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der Bauordnung Brandenburg zu begrünen und als private Grünflächen zu gestalten. Es sollen so viele Bäume wie möglich erhalten werden. Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sollen im Bebauungsplan zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt werden.

Abbildung 14: Geschützter Alleebaum an der Brandenburger Straße

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Durch Textfestsetzungen (siehe Pkt. 5.5) werden Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete gegenüber den Nutzungsmöglichkeiten nach BauNVO vorgenommen.

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf GRZ 0,3 festgesetzt. Darüber hinaus wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen und offene Bauweise bestimmt, um eine lockere Bebauung und ein hohes Maß an Durchgrünung zu sichern. Die festgesetzten Baufelder orientieren sich relativ dicht an der geplanten Bebauung. Sofern die zu den Wohngebäuden gehörigen Terrassen nicht innerhalb der Baugrenze realisiert werden können, wurde mittels einer Textfestsetzung die Überschreitungsmöglichkeiten geregelt.

5.2 Private Erschließungsstraße, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Für die innere Erschließung wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, in der auch alle technisch notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden sollen. Der Regelquerschnitt beträgt 5,5 m, so dass der Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit gegeben ist. Gesonderte Gehwege werden aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens nicht für notwendig erachtet. Die private Verkehrsfläche wurde zusätzlich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegt (siehe

Textfestsetzung Abschnitt 5.5), um die Voraussetzung für die Sicherung der Zugänglichkeit für Anlieger, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge sowie für die die Ver- und Entsorgungsunternehmen zu sichern.

Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze (28 Stellplätze) werden in den Allgemeinen Wohngebieten ausgewiesen. Ein Teil wird in der Nähe der Wohngebäude angeordnet. 12 Stellplätze sollen in Form eine Carport-Anlage im rückwärtigen Bereich realisiert werden. Sie sollen gleichzeitig mit der notwendigen Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohnbebauung zu den Bahnanlagen dienen.

In der Planzeichnung wurde eine Fläche für Nebenanlagen für den Spielplatz festgesetzt.

5.3 Zeichnerische Festsetzungen zum Baumerhalt

In der Planzeichnung wurden die Bäume zum Erhalt festgesetzt, die als besonders schützenswert und aufgrund deren Vitalität auch als dauerhaft erhaltenswert eingeschätzt wurden. Das Planzeichen „Erhalt Bäume“ der Planzeichenverordnung unter der Kategorie „Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ wurde verwendet.

Grundlage für die Festsetzung bildet eine Biotopkartierung und Baumbewertung durch ein Fachplanungsbüro (siehe Anlage). Ein grünordnerischer Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der hohen Lärmbelastung des gesamten Siedlungsbereichs entlang der Bahnstrecke Berlin-Dresden, wurde eine fachgutachterliche Untersuchung im Auftrag des Vorhabensträgers erarbeitet. Danach sind zwingend Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und gesundheitsgefährdende Belastungen auszuschließen. Entsprechend der Empfehlungen des Gutachters wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Fläche, in der die mindestens 5 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden muss, wurde in der Planzeichnung festgesetzt. Mit der Lärmschutzwand können die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung vollständig eingehalten werden. Durch eine entsprechende zusätzlich Textfestsetzung (siehe Abschnitt 5.5) wurde die Ausbildung der Lärmschutzwand präzisiert. Mit der Bestimmung, dass die Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden (ZTV Lsw 06) zu beachten ist und damit nur entsprechend zertifizierte Lärmschutzwände errichtet werden dürfen, sichert die Mindestanforderungen an den Lärmschutz.

Zusätzliche Textfestsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen (siehe Abschnitt 5.5) werden trotz Lärmschutzwand notwendig.

Die Schalltechnische Untersuchung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die folgenden Textfestsetzungen und Hinweise sollen die zeichnerischen Festsetzungen konkretisieren und ergänzen.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 sowie § 4 BauNVO)

1.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2.1
In den Allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m und Dachüberstände bis zu 1 m gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 der Baunutzungsverordnung zulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse, Dachausbau
(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

3.1
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 sind zwei Geschosse zulässig. Das zweite Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Die Dachgeschosse sind mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad auszubilden.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1
Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (private Straße) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen und Feuerwehren sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belasten.

5. Grünordnerische und gestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) und b) BauGB und § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

5.1
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA 2 ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Sicker- oder Ökosteine, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Rasen- und Drainfugenpflaster oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

6. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1
Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist innerhalb der Fläche A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-A eine nach ZTV Lsw 06 zertifizierte Lärmschutzwand in der Höhe von mindestens 42,5 m ü. NHN (mindestens 5 m Höhe über Gelände) zu errichten. Die Lärmschutzwand kann mit einem anderen Bauwerk (z. B. Carport oder Garage) mit gleicher Lärmschutzwirkung kombiniert werden.

Eine beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand und das Anbringen von Solaranlagen an der von den Bahnflächen abgewandten Seite der Lärmschutzwand ist zulässig.

6.2
Die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume sind durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Ausgenommen davon sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen, an denen die maßgeblichen Fassaden den nächtlichen Beurteilungspegel von 50 dB(A) unterschreiten. Die Fassadenbereiche können aus den ermittelten Berechnungen des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abgeleitet werden, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

6.3
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) in Bereichen mit tageszeitlichen Beurteilungspegeln > 59 dB(A) nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, der zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet ist.

6.4

Zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

R'w, ges	= LA - KRaumart
mit LA	= maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart	= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L/A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L/A) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Oktober 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (N) UND HINWEISE (H)

1. ARTENSCHUTZ (H)

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung auf den Grundstücken der Baugebiete sowie in den öffentlichen Verkehrsflächen Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft und in die freie Landschaft hinein,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt keine Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum,
- Verwendung geschlossener, staubdichter Leuchten,
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

Notwendig werdende Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen grundsätzlich nur zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Der Artenschutz ist zu beachten. Vor Abriss der Bestandsgebäude sind diese auf Gebäudebrüter- und Fledermausvorkommnisse zu prüfen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. BAUMSCHUTZVERORDNUNG (H)

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. KAMPFMITTEL (H)

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE (H)

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).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

5. STELLPLATZSATZUNG (N)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen, die am 01.01.2005 in Kraft getreten ist.

6. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN (H)

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Zossen im Bauamt, Marktplatz 20, 15806 Zossen eingesehen werden.

6. Flächenverteilung

Allgemeine Wohngebiete	4.018 m²
Private Verkehrsfläche	1.122 m²
Gesamtfläche des Plangebiets	**5.140 m²**

7. Grünordnerisches Fachgutachten

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a BauGB Absatzes 1 Satz 2 Nummer Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im weiteren Verfahren wird unabhängig davon ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes behandelt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 21.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Brandenburger Straße" im Gemeindeteil Dabendorf für die Flurstücken 460 und 461 Gemeinde Zossen, Gemarkung: Dabendorf, Flur 3 sowie die Durchführung der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB beschlossen.

8.2 Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 3(1) und 4(1) sowie § 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §§ 3(2) und 4(2) sowie § 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Durch die Planung (16 Wohneinheiten) wird ein sehr geringes Verkehrsaufkommen erzeugt. Der Standort ist über die leistungsfähige Brandenburger Straßen angebunden.

9.3 Auswirkungen auf den Haushalt

Es entstehen keine Auswirkungen, da sämtliche Planungs- und Umsetzungskosten durch den Vorhabenträger getragen werden.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Anlagen zur Begründung

Anlage 1: Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 3: Biotopkartierung und Baumliste