



Stadt Zossen

Bebauungsplan „Sportforum Zossen“, 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 16.03.2026

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung	4
2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig festgesetzte Nutzungen des Änderungsbereichs	4
2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung	6
2.3 Bodendenkmal	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung	8
3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplanung	8
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2.1. Landesentwicklungsprogramm 2007	9
3.2.2. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	9
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“	12
3.3.3. Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“	12
3.4 Sonstige übergeordnete und informelle Planungen	12
3.4.1. Klimaplan Brandenburg	12
3.4.2. INSEK Zossen 2045	13
3.4.3. Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Zossen	15
3.5 Angrenzende Bebauungspläne	15
4. Ziele und Zwecke der Planänderung	16
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich.....	16
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten	17
5.3 Flächen zum Anpflanzen	17
5.4 Textliche Festsetzungen und Hinweise	17
A. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
Art und Maß der baulichen Nutzung	17
Grünordnerische Festsetzungen	18
Gestalterische Festsetzungen	19
B. Hinweise	19
C. Nachrichtliche Übernahme	22
6. Flächenverteilung des Änderungsbereiches	22
7. Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbewertung bezogen auf den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan	22

8. Beteiligungsverfahren	22
8.1 Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung	22
8.3 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)	23
8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ...	24
8.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss	24
9. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung	24
9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	24
9.1 Auswirkungen auf den Verkehr	24
9.2 Auswirkungen auf den Haushalt	24
10. Rechtsgrundlagen	25
Anlagen zur Begründung	26

1. Anlass und Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ ist seit dem 08.11.2012 rechtsgültig. Der östliche Teil des Plangebiets wurde bereits mit einer Wettkampfanlage und einem Großspielfeld bebaut.

Da die bestehende Zwei-Feld-Sporthalle in der Jägerstraße zur Durchführung eines ordentlichen Sportunterrichts der Gesamtschule nicht ausreichend ist, soll nun der westliche Bereich des Ursprungsbebauungsplans „Sportforum Zossen“ geändert werden. Die Stadt Zossen benötigt im Gemeindeteil Dabendorf eine Drei-Feld-Sporthalle in der Nähe des Schulgebäudes der Geschwister-Scholl-Schule. Südlich der Schule bzw. des Kulturforums befindet sich der Bebauungsplan „Sportforum Zossen“, dessen Nutzungen im westlichen Bereich nur ansatzweise realisiert wurden, weshalb der Standort des Vorhabens als geeignet zu bewerten ist. Der Bedarf einer Sporthalle für den Schulsport ist als dringlicher einzustufen als die bisher geplanten Nutzungen, die der Bebauungsplan vorsieht, weshalb eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Der Ursprungsbebauungsplan „Sportforum Zossen“ hat für den westlichen Teil im Wesentlichen eine Stellplatzanlage vorgesehen, welche für einen Teilbereich weiterhin geplant ist.

2. Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung, Größe und derzeitig festgesetzte Nutzungen des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den westlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Sportforum Zossen“. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der ursprünglich als Sondergebiet für Sport und Freizeit geplant wurde. Das Sondergebiet „Sport und Freizeit“ des Ursprungsbebauungsplans beinhaltet Festsetzungen zu einer Wettkampfanlage Typ B, zwei Großspielfeldern, einer Tribünenanlage, vier Tennisplätzen, einem Kleinspielfeld, einem Wirtschaftsgebäude und einem Funktionsgebäude für Sport- und Freizeitnutzung mit Gastronomie sowie einer Fläche für Stellplätze. Weiterhin wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (im Ursprungsplan mit den Bezeichnungen A und B). Den Änderungsbereich betreffen die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Stellplatzanlage und Flächen für Anpflanzungen mit der Bezeichnung B.

Abbildung 1: Ausschnitt Planzeichnung "Sportforum Zossen" mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie)

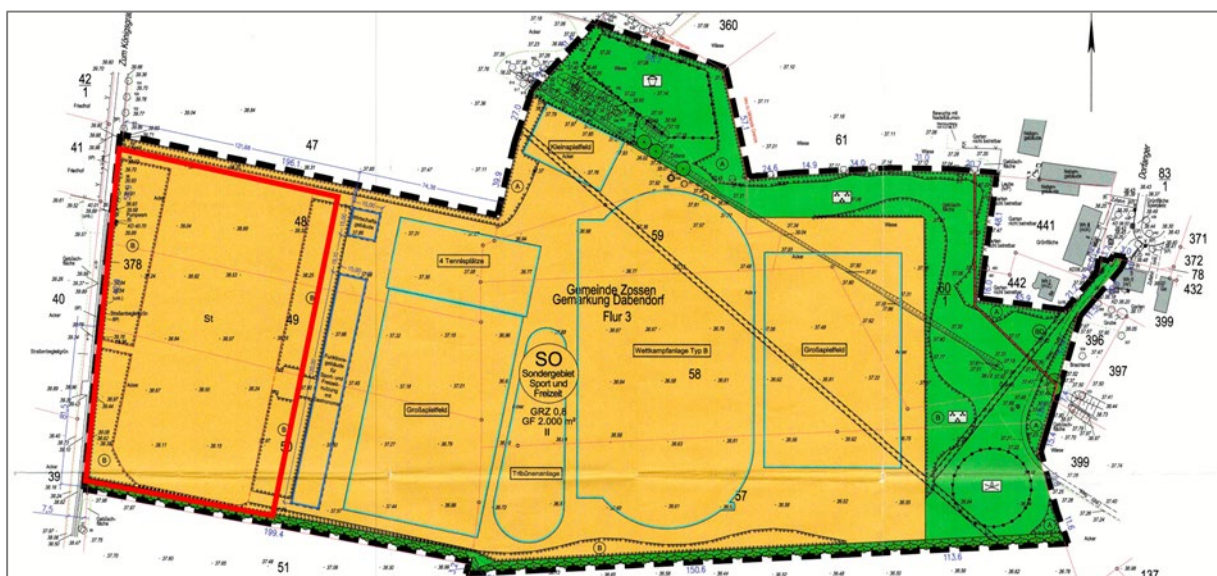
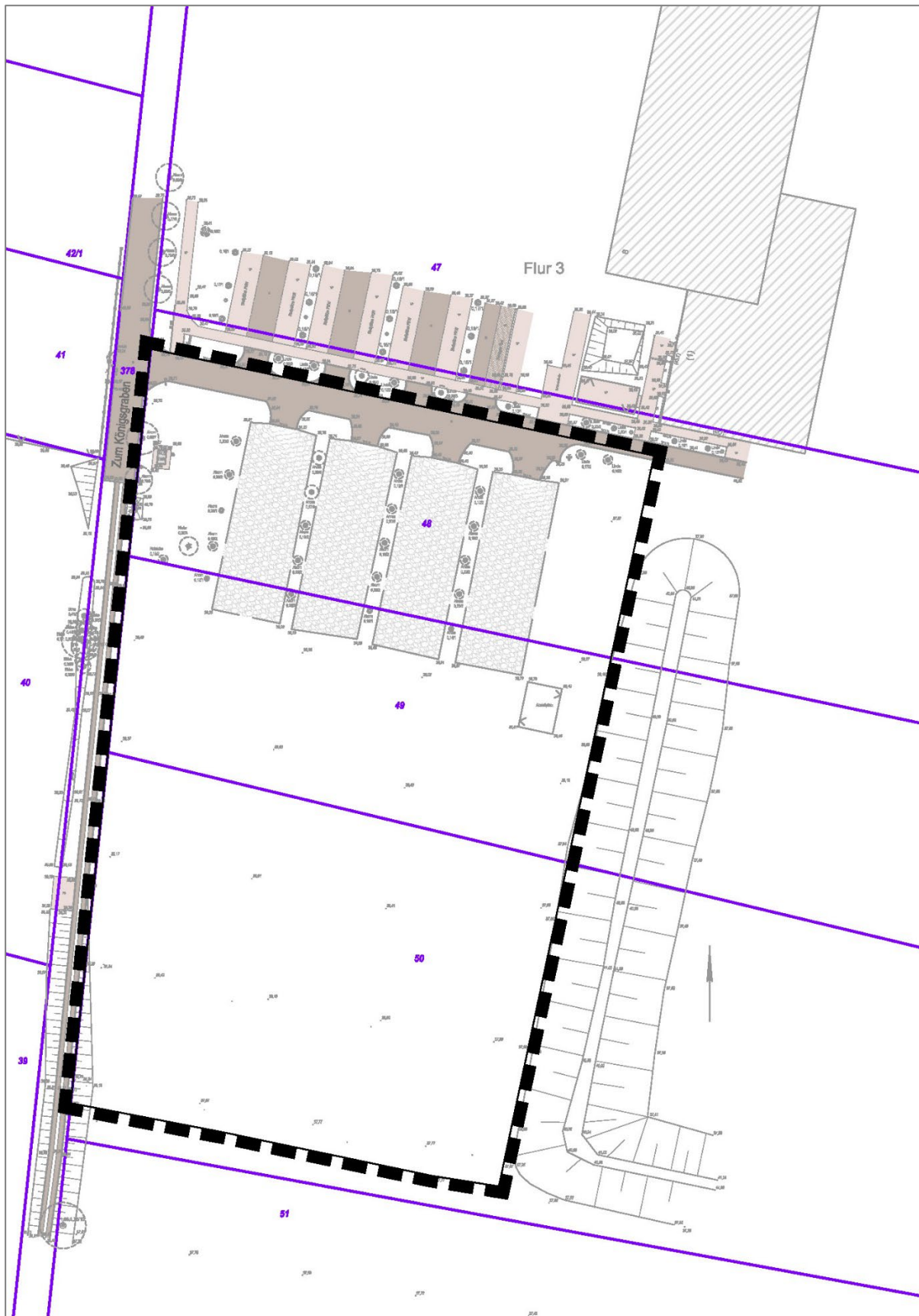


Abbildung 2: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sportforum Zossen"



Quelle: Lageplan, ÖbVI Dipl.-Ing. Christian Jänicke, Stand 12.11.2024

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 1,7 ha, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen sind. Teilflächen der Flurstücke 48, 49 und 50 der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf sind Bestandteil des Änderungsbereichs. Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der östlichen Begrenzung der Straße „Zum Königsgraben“, im Norden entlang des Zufahrtbereiches zur Stellplatzanlage des Schulstandortes bzw. des Kulturforums und der Wettkampfanlage, im Osten entlang des Böschungsfußes und im Süden entlang der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Die Flächen im Bereich der 1. Änderung sind derzeit größtenteils unbebaut und liegen brach. Ein nördlich gelegener Teilbereich, wird derzeit als unbefestigte Stellplatzfläche, mit befestigtem Zufahrtsbereich, genutzt. Die bestehende Stellplatzanlage ist mit Bäumen bepflanzt. Des Weiteren befindet sich ein Trafo und eine kleinere eingezäunte Abstellfläche im nördlichen Teil des Änderungsbereiches.

Eigentümerin der Fläche des Änderungsbereichs ist die Stadt Zossen.

Abbildung 3: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sportforum Zossen" (rote Linie)



Quelle: Geoportal Brandenburg

2.2 Verkehrs- und stadttechnische Erschließung

Die äußere Erschließung ist über die Straße „Zum Königsgraben“ gesichert, allerdings gibt es entlang dieser keinen Gehweg. Ein bestehender Fußgängerweg befindet sich jedoch nordöstlich, der eine Anbindung an die Wohnsiedlung Dabendorf ermöglicht. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein befestigter Parkplatz mit ca. 180 Pkw-Stellplätzen.

Der öffentliche Personennahverkehr in Form der Buslinien 701, 716, 789 und 791 verkehrt nördlich des Plangebietes entlang der Straße „Zum Königsgraben“. Die vier Buslinien ermöglichen eine gute ÖPNV-Anbindung nach Ludwigsfelde, Zossen und an die Wohnsiedlung Dabendorf. Mit der Haltestelle

Dabendorf Bahnhof ist auch ein Anschluss an die Regionalbahn (RE 8 und RB24) gegeben. Weiterhin sind durch die Buslinien die umliegenden Gemeindeteile der Stadt Zossen erreichbar.

Eine Erschließung hinsichtlich Stromversorgung und Telekommunikation ist über die angrenzenden, in dieser Form bereits erschlossenen Flächen des Kulturforums möglich. Die Wasserversorgung erfolgt aus dem zentralen Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Einleiten in das öffentliche Kanalnetz.

In einer Lauflänge von unter 300 m sind zwei Löschwasserbrunnen vorhanden, die zusammen eine Förderleistung von ca. 2.000 l/min (entspricht 120m³/h) erbringen und somit geeignet sind, den Grundschutz an Löschwasser sicherzustellen. Sollte ein Brandschutzkonzept für zu errichtende Gebäude eine Löschwasserversorgung über 96m³/h vorsehen, ist ein weiterer Löschwasserbrunnen zu errichten.

2.3 Bodendenkmal

Im nördlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer 130710 „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“ Flur 3 ,Gemarkung Dabendorf.

Abbildung 4: Bodendenkmal im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans



Quelle: geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752

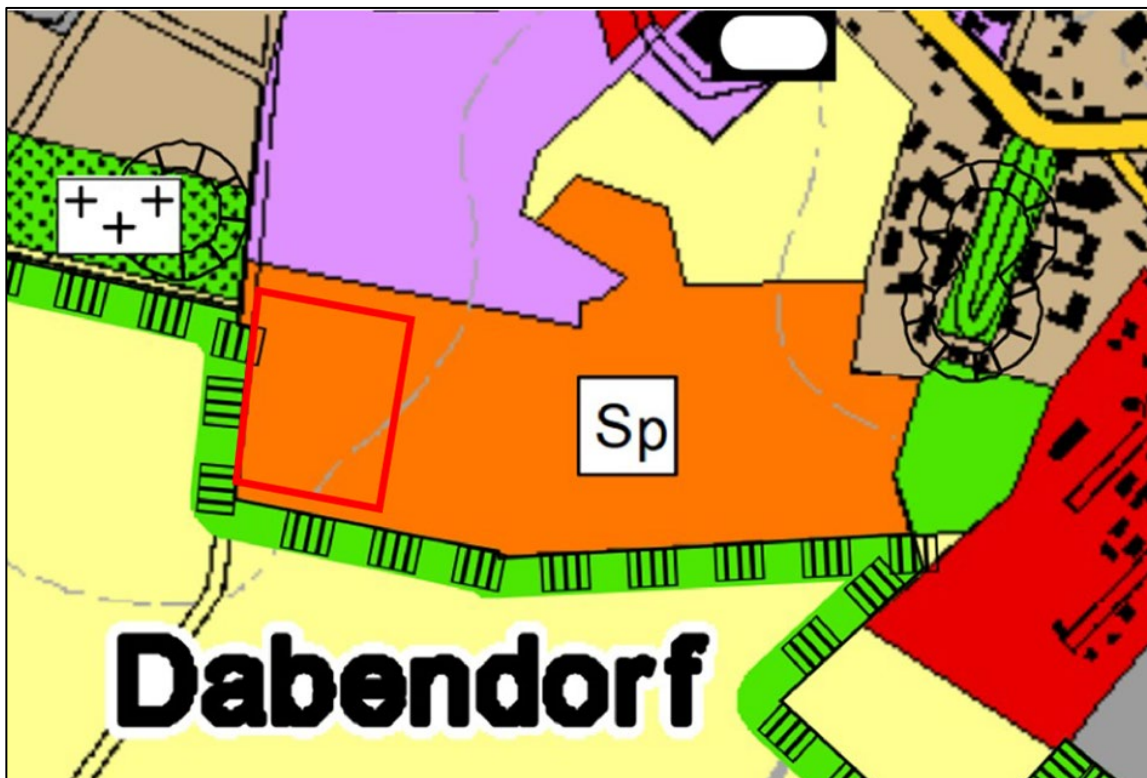
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Landesplanung

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. Die 1. Änderung des Bebauungsplans, die ein Sondergebiet „Sport“ für den Änderungsbereich festsetzt, steht nicht im Widerspruch zu den Flächenausweisungen des FNP. Es wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanutzung im FNP dargestellt. Damit ist der Änderungsbebauungsplan aus dem FNP entwickelbar.

Nördlich des Änderungsbereiches wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt, südlich und westlich Flächen für die Landwirtschaft sowie die Abgrenzung eines Landschaftsschutzgebietes.

Abbildung 5: Ausschnitt der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen



Quelle: Flächennutzungsplan 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.

In der Festlegungskarte des LEP HR wird die Stadt Zossen als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum dargestellt. Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des Mittelzentrums im Ortsteil Dabendorf am Rand einer in der dem LEP HR zugrundeliegenden topografischen Karte dargestellten Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Abbildung 6: Ausschnitt LEP HR mit Markierung des Plangebiets (roter Kreis)



Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg

Gemäß dem Ziel 3.6 Abs. 4 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Gemäß Grundsatz 5.1. sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Da derzeit eine Unterversorgung von Sporthallen mit Nähe zur Gesamtschule in Dabendorf besteht und eine ordentliche Durchführung des Sportunterrichts nicht gegeben ist, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“, um im Sinne der Daseinsvorsorge den steigenden Bedarf zu decken. Der Standort der neuen Sporthalle zeichnet sich zum einen durch seine Nähe zu den Funktionen Wohnen und Bildung, sowie durch eine bereits bestehende verkehrliche Erschließung und einer guten ÖPNV-Anbindung aus.

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 Planungsanzeige gegenüber 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 (RegBkPIG) 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 RegBkPIG 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)

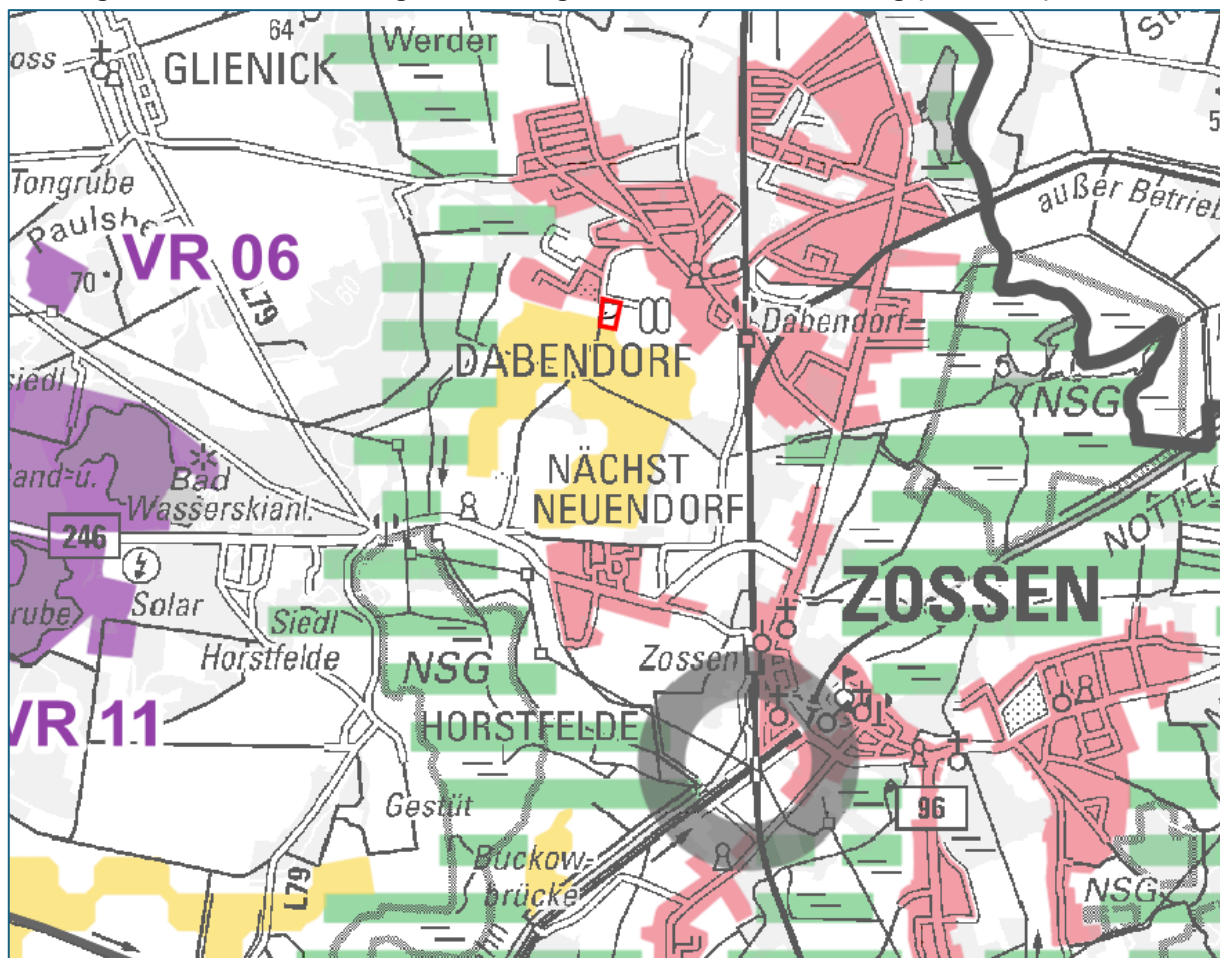
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 26. Juni 2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2025, bestehend aus textlichen Festlegungen und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) einschließlich Begründung 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, der räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, der 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 und grenzt an ein Vorbehaltsgebiet für Siedlungen (G 1.1). Ferner befindet sich südlich ein Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z 2.4) und weiter westlich ein Freiraumverbund (Z 6.2).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ steht den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 nicht entgegen und unterstützt die Region in der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf der Festlegungskarte des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie)



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, verfahrensgegenständliche Unterlagen zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

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 die 1. Änderung des Bebauungsplans. 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.

3.3.3. Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 vom 27. November 2025, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen (Textteil und Festlegungskarte) und einer Begründung, sowie den Umweltbericht gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen durchzuführen.

Das Änderungsverfahren wird mit der Absicht durchgeführt, in der Region Havelland-Fläming zwei zusätzliche Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen.

Die betreffenden Vorranggebiete sollen zugleich als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land ausgewiesen werden (§ 28 Raumordnungsgesetz). Dazu wird zusätzlich die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ zur Verfügung gestellt.

Die öffentliche Bekanntmachung über die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming erfolgte im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 1 vom 14. Januar 2026.

In der Festlegungskarte zur 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ wird im Gemeindegebiet Zossen östlich ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung mit der Nummer VRW 25 ausgewiesen. Die Festlegungen der 1. Änderung des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ haben jedoch keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

3.4 Sonstige übergeordnete und informelle 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ 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, wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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)

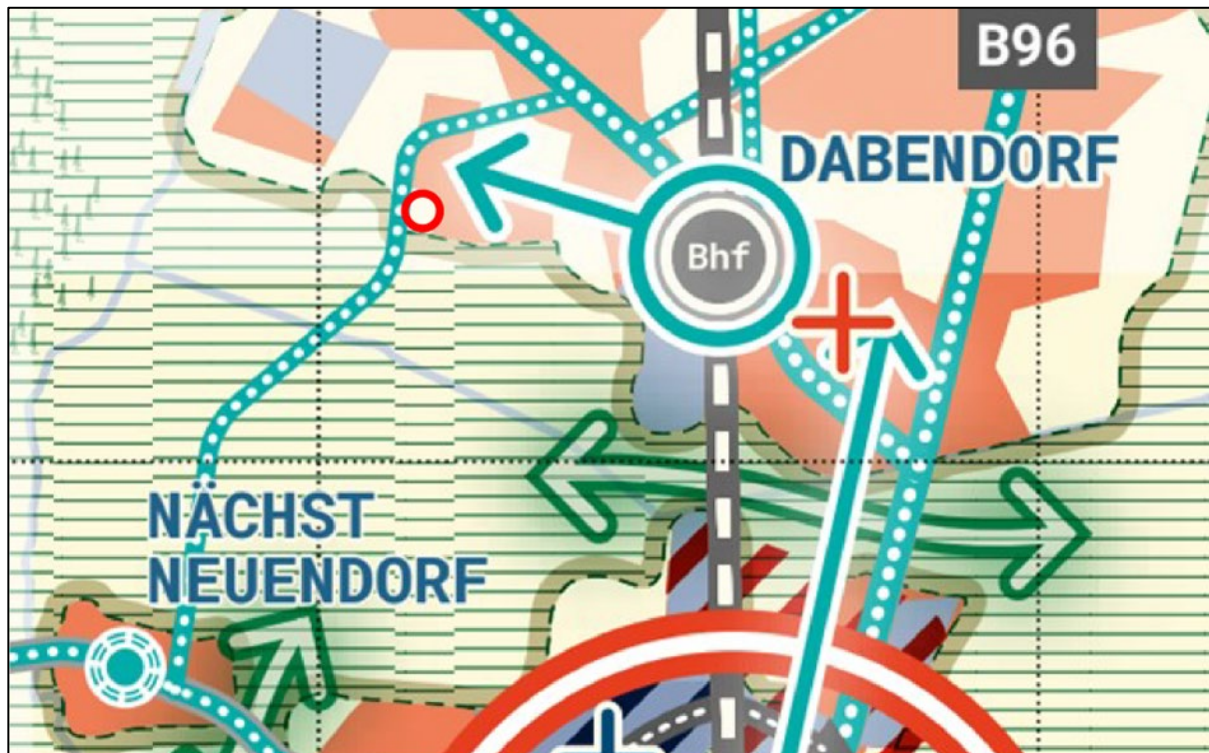
Handlungsfeld 2: Zusammenleben in Zossen stärken (Bildung und Soziale Infrastruktur, Nahversorgung, Freizeit und Zivilgesellschaft)

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

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

Bei der Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ ist insbesondere das Handlungsfeld 2 relevant. Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt die Maßnahme „Ausbau von Schul- und Kita-Infrastruktur“ um. Durch die Änderung wird die Errichtung einer Sporthalle mit Nähe zum Schulgebäude ermöglicht, die konkret zum angestrebten Aus- und Neubau der Schulinfrastruktur beiträgt.

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



Quelle: INSEK Zossen 2045

3.4.3. Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Zossen

Das Sportstättenentwicklungskonzept vom 10.02.2025 basiert auf einer umfassenden Bestandsaufnahme der gedeckten und ungedeckten Sportinfrastruktur, die im Rahmen des Schul- und Vereinssports genutzt wird. Aus den erhobenen Daten wurde anschließend eine Bedarfsanalyse zu Defiziten und Entwicklungspotenzialen in der Stadt Zossen sowie abschließend ein Maßnahmenkatalog mit fünf Handlungsfeldern und untergeordneten Leitzielen erstellt.

Folgende Handlungsfelder wurden identifiziert:

Handlungsfeld A: Sportanlagen

Handlungsfeld B: Sportgelegenheiten

Handlungsfeld C: Breiten- Freizeit- und Gesundheitssport

Handlungsfeld D: Bildung und Soziales

Handlungsfeld E: Kommunikation, Kooperation und Netzwerke

Beim Schulsport wurden fünf Schulstandorte in Zossen identifiziert, darunter auch die Geschwister-Scholl-Schule, die im Kontext der Fachanforderungen ein sportinfrastrukturelles Defizit aufweisen.

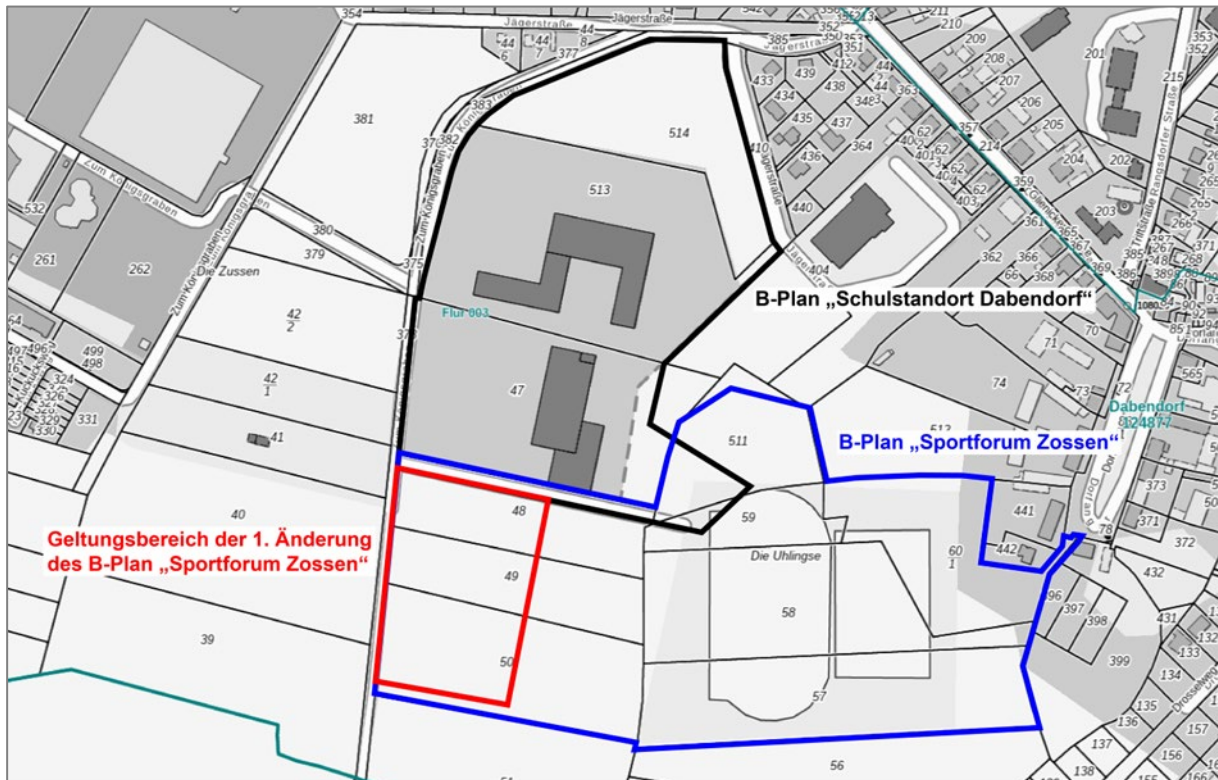
Im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ sind insbesondere die Handlungsfelder A "Sportanlagen" und D "Bildung und Soziales" von Relevanz. Im Handlungsfeld A wird unter dem Leitziel 1 auf die Erhaltung, Modernisierung und den Ausbau der bestehenden Sportanlagenstruktur abgezielt. Im Handlungsfeld D wird unter dem Leitziel 7 die zukunftsorientierte Sicherung und der Ausbau bewegungsfördernder Schulstrukturen angestrebt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans bildet die Grundlage zur Schaffung von Flächen für den Schulsport, um dem identifizierten Defizit entgegenzuwirken. Die Planung unterstützt die Umsetzung der Handlungsfelder A und D sowie deren untergeordnete Leitziele.

3.5 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ befindet sich der seit dem 15.12.2014 rechtsgültige Bebauungsplan „Schulstandort Dabendorf“. Dieser ragt in den nordöstlichen Randbereich des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ hinein, sodass eine Überschneidung entsteht. Der Bebauungsplan „Schulstandort Dabendorf“ setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ für den größten Teil des Plangebietes fest und weist in einem kleinen Teilbereich eine sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ aus. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wurde zudem ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches durch eine private Grünfläche von der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ abgegrenzt wird. Das allgemeine Wohngebiet weist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 auf. Die zulässige Bebauung des allgemeinen Wohngebietes ist auf zwei Vollgeschosse beschränkt und muss in einer offenen Bauweise erfolgen. In der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wurden zwei Baufelder durch Baugrenzen ausgewiesen, sowie südwestlich eine Fläche für Stellplätze und Garagen. In der südöstlich liegenden Sondergebietsfläche wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Wettkampfanlage Typ B" festgesetzt.

Abbildung 9: Übersicht der Bebauungspläne mit dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sportforum Zossen"



Quelle: Geoportal Brandenburg

4. Ziele und Zwecke der Planänderung

Die bestehende Zwei-Feld-Sporthalle in der Jägerstraße ist zur Durchführung eines ordentlichen Sportunterrichts der Gesamtschule nicht ausreichend. Daher soll eine ausreichend dimensionierte Sporthalle in der Nähe des Schulgebäudes entstehen. Südlich der Schule befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“, dessen vorgesehene Planung im westlichen Teil des Plangebiets bisher kaum entwickelt wurde. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Errichtung einer Sporthalle mit Nähe zur Schule planungsrechtlich ermöglicht. Dadurch wird langfristig der Bedarf gedeckt und die Durchführung des Sportunterrichts für die Schülerinnen und Schüler zukunftsgerecht gesichert und qualifiziert.

5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Baugebiet bleibt weiterhin als Sondergebiet, allerdings konkretisiert auf die Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt. Die Textfestsetzungen (siehe Pkt. 5.4) werden entsprechend dem Planungsziel angepasst. Im südöstlichen Bereich wird mittels Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, in der gemäß aktueller Planung die Errichtung einer Sporthalle mit einer maximalen Grundfläche von 3.000 m² zulässig sein soll.

Entsprechend der aktuellen Planung ist eine Oberkante Gebäude von 55,0 m ü. NHN beabsichtigt. Das Niveau der Straße „Zum Königsgraben“ westlich der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich ca. 39,9 m ü. NHN.

5.2 Stellplätze mit ihren Zufahrten

Die vorgesehene Stellplatzanlage wird nicht wie im Ursprungsbebauungsplan in einer Fläche für Stellplätze explizit ausgewiesen. Diese ist durch die räumliche Begrenzung des Änderungsbereiches und durch die Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit hinsichtlich der zulässigen Grundfläche ausreichend berücksichtigt.

Die bereits errichtete begrünte Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Änderungsbereiches mit ihren bestehenden Zufahrten soll bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

5.3 Flächen zum Anpflanzen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden für den Änderungsbereich teilweise neu geordnet, bleiben jedoch in ihren Flächeninhalten gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan in diesem Bereich nicht nur gleich, sondern überschreiten diese sogar um ca. 200 m². So wird die ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen im Bereich der 1. Änderung von insgesamt ca. 4.870 m² auf ca. 5.070 m² vergrößert. Damit nehmen die Flächen zum Anpflanzen einen Flächenanteil von ca. 30 % des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportforum Zossen“ ein.

5.4 Textliche Festsetzungen und Hinweise

Die folgenden Textfestsetzungen und Hinweise sollen die zeichnerischen Festsetzungen konkretisieren und ergänzen. Die Nummerierung erfolgt analog zum Ursprungsbebauungsplan und wird bei neuen Festsetzungen ergänzt. Die ergänzten Festsetzungen sind **fett und kursiv** gekennzeichnet.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Sport**“ sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienende Anlagen zulässig (§ 11 BauNVO).

1.h. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des Änderungsbereiches ist die Errichtung einer Sporthalle zulässig.

1.i. Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen, mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Flächen des Plangebietes erfolgt gemäß dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ als Sondergebiet, entsprechend der Kategorie „sonstiges Sondergebiet“ (§ 11 BauNVO). Als Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung wird, angelehnt an den Ursprungsbebauungsplan, „Sport“ bestimmt (§ 11 Abs. 2 BauNVO).

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ mittels Baugrenzen festgesetzt wird, soll eine Sporthalle für den Schulsport errichtet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 3.000 m² ist durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen, mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche soll vornehmlich die Stellplatzanlage mit Ihren Zufahrten berücksichtigen. Die übrigen ca. 30 % Flächenanteil des Änderungsbereiches sollen als Flächen für Anpflanzungen zur Verfügung stehen.

Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

3. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 10 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger Baum **mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm** der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
5. Auf mindestens der Hälfte der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „B“ sind mindestens 3-reihige Laubgehölzanpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen.
7. **Mit Ausnahme von Glasfassaden sind – sofern keine brandschutzrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen - zusammenhängende öffnungs- bzw. fensterlose Wandabschnitte mit einer Fläche von mindestens 50 m² mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen flächig zu begrünen.**
Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen.

Begründung:

Die Grünordnerischen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB sollen die vorhandene Natur nach Möglichkeit schützen und die Auswirkungen der geplanten Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft minimieren. Sie dienen der Durchgrünung des Plangebietes, dem Schutz der Bodenfunktion in den Bereichen von Zufahrten, Wegen und Plätzen und der Einbindung in den Landschaftsraum.

Die Festsetzung Nr. 3 dient dazu, den Versiegelungsgrad der Böden innerhalb des Parkplatzbereiches und damit den Eingriff in den Naturhaushalt zu mindern. Um das sommerliche Aufheizen der abgestellten Fahrzeuge zu verringern, sollen die Stellplätze mit Bäumen überschirmt werden.

Mit der Festsetzung Nr. 5 soll gewährleistet werden, dass die entsprechend im Plan festgesetzten Flächen als Kompensationsflächen für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotop-/Artenschutz des Ursprungsbebauungsplans gewertet werden können. Dazu gehören - wie festgesetzt – eine Mindestdichte bei der Bepflanzung und die Verwendung heimischer, bodenständiger Gehölzarten. Die mindestens 3-reihige Pflanzweise ergibt sich aus den Anforderungen der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) an die Anrechenbarkeit von Anpflanzungen für die Eingriffskompensation.

Mit der Festsetzung Nr. 7 sollen Fassadenbegrünungen an der geplanten Sporthalle festgesetzt werden. Diese bietet aufgrund ihrer positiven mikroklimatischen Wirkung durch Verschattung und Verdunstungskühlung ein erhebliches Potenzial zur erforderlichen Klimaanpassung im geplanten Baugebiet.

Für die durch Pflanzbindungen festgesetzten Bepflanzungen bedarf es keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt.¹

Dies bedeutet, dass festgesetzte Bepflanzungen (z.B. Bäume, Sträucher, Fassadenbegrünung) dauerhaft erhalten bleiben müssen. Die Pflanzbindung gilt unbefristet und erlischt nicht nach der ersten Pflanzung. Stirbt die Pflanze ab (Abgang), muss sie ersetzt werden, ohne dass eine gesonderte neue Anordnung nötig ist.

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)

- 8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind als Dachform für bauliche Anlagen nur Flachdach und Sheddach sowie flach geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung von max. 15 Grad zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 87 Abs. 9 BbgBO)**

Begründung:

Die Auswahl der Dachneigungen in der Festsetzung Nr. 8 entspricht der architektonischen Zielstellung für die Sporthalle.

B. Hinweise

1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 2

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

¹ Arbeitshilfe Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 12/2022, B 25.

2. Änderungen textlicher und zeichnerischer Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“

- 2.1 Innerhalb des 1. Änderungsbereiches des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ durch die zeichnerischen Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.
- 2.2 Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.a bis 1.g sowie die 2., 4. und 6. textliche Festsetzung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ betreffen nicht den 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 3 und Nr. 5 wurden für den 1. Änderungsbereich angepasst. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1.h, 1.i, 7 und 8 wurden neu gefasst.

Der Hinweis zu den Änderungen erfolgt, um darzustellen welche Änderungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans in der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ vorgenommen wurden.

Die Pflanzlisten wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Hinweise 2 bis 6 wurden in der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ ergänzt.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ übernommen.

3. Artenschutz

Aufgrund dessen, dass die überbaubare Fläche im geplanten Sondergebiet „Sport“ so dimensioniert wurde, dass die erforderlichen Rahmenbedingungen zum Bau einer Sporthalle eingehalten werden können, sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Verringerung planbezogener Auswirkungen auf die Umwelt eingeschränkt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

- 3.1 Zur Vermeidung von Störungen der Feldlerche während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Bauaktivitäten und Beräumungen im Bereich der Offenflächen im Zeitraum zwischen Ende Juli und Anfang April des darauffolgenden Jahres durchzuführen.
- 3.2 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von maximal 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssichernden Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die freie Landschaft sind Beleuchtungseinrichtungen insektenfreundlich auszuführen, um unnötige Verluste nachtaktiver Insekten zu vermeiden.

4. Kampfmittelbelastung

Auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde, ob für das Bauvorhaben die Notwendigkeit besteht, eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

5. Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein Teil des Bodendenkmals Nummer 130710, dessen Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) geregelt ist.

Darüber hinaus bestehen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ vom 24. Mai 2004 für das gesamte Plangebiet folgende Verpflichtungen:

- 5.1 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).
- 5.2 Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
- 5.3 Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

6. Schutz von unterirdischen Leitungen

Über die Lage und den Verlauf der vorhandenen Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

7. Photovoltaikanlagen

- 7.1 Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten.
- 7.2 Bei der Errichtung einer für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzanlage mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge ist über der für eine Solarnutzung geeigneten offenen Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeerzeugung steht dem gleich.
- 7.3 Die Pflichten nach den Absätzen 7.1 und 7.2 entfallen, wenn ihre Erfüllung im Einzelfall anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht, technisch unmöglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder soweit auf der Dachfläche solarthermische Anlagen errichtet werden sollen.
- 7.4 Die Bauaufsichtsbehörde kann für Parkplätze, insbesondere aus städtebaulichen Gründen, Ausnahmen oder Befreiungen von den Anforderungen nach den Absätzen 7.1 und 7.2 erteilen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Im nördlichen Teil des Plangebietes der 1. Änderung befindet sich das Bodendenkmal mit der Nummer 130710 „Siedlung Ur- und Frühgeschichte“ Flur 3, Gemarkung Dabendorf, dessen Schutz durch das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215) geregelt ist.

Die Abgrenzung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Teilfläche des Bodendenkmals wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Flächenverteilung des Änderungsbereiches

Sonstiges Sondergebiet		ca. 1,7 ha
Fläche für Anpflanzungen	ca. 0,5 ha	
Gesamtfläche des Änderungsbereiches		ca. 1,7 ha

7. Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbewertung bezogen auf den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 § 13 a BauGB 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.

Hinsichtlich der Eingriffsbewertung wird auf das im Anhang zu dieser Begründung befindliche Grünordnerische Fachgutachten verwiesen.

8. Beteiligungsverfahren

8.1 Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung

Der § 13a BauGB kann auch für die Änderung eines Bebauungsplans angewendet werden. Der § 13a BauGB erlaubt es, für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen. Dabei kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan darf gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Damit entspricht die in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ festgesetzte Grundfläche von 3.000 m² dieser Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung i. S. d. § 18 BNatSchG ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung

des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

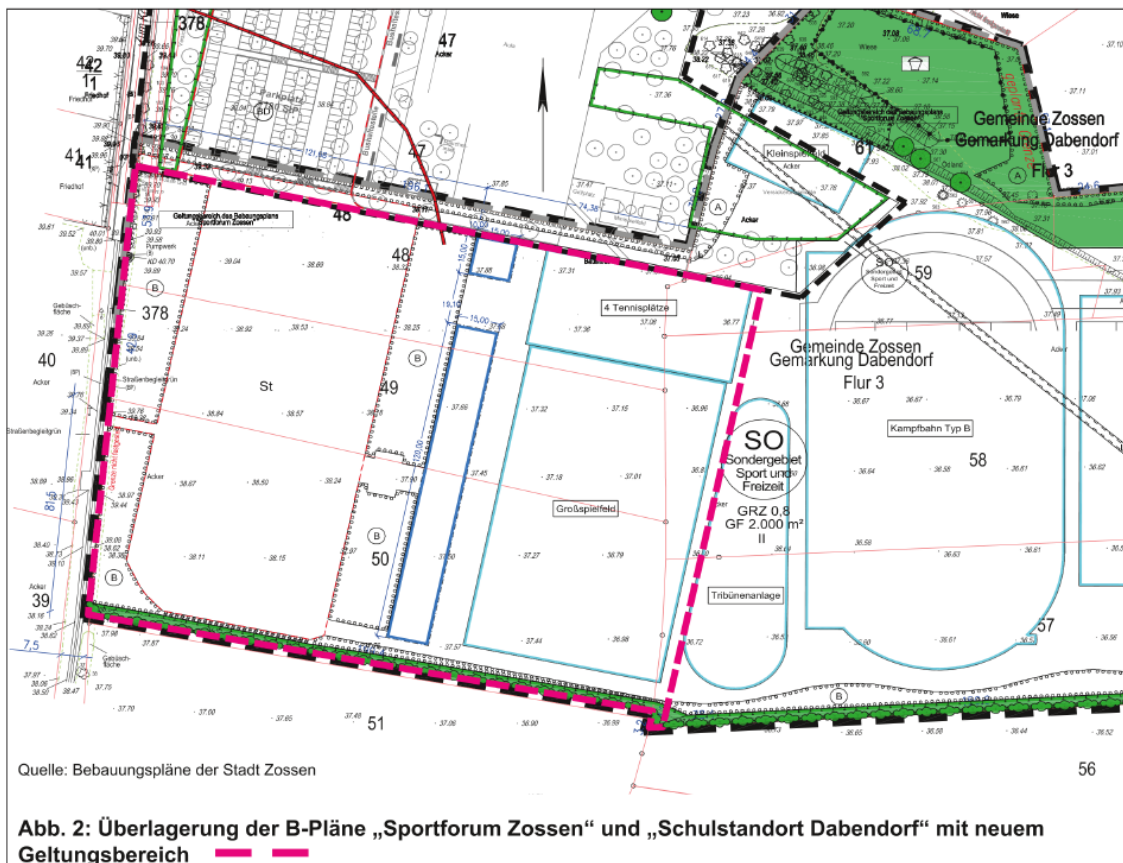
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVP-G oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebiets oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes kann aufgrund der bestehenden Abstände, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Dabendorf und den bestehenden rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen werden.

8.3 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 22.05.2024 die Aufnahme des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sportforum Zossen" im Gemeindeteil Dabendorf auf einer Teilfläche mit dem Ziel, eine Drei-Feld-Sporthalle errichten zu können sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB beschlossen.

Gemäß der nachfolgenden Abbildung ist im Anhang zur Beschlussvorlage der Geltungsbereich größer gefasst gewesen:

Abbildung 10: Anlage zu Beschlussvorlage



Quelle: Stadt Zossen

Da für den östlichen Bereich der Änderungsabgrenzung der Beschlussvorlage keine Änderung vorgesehen ist und somit hier kein Planerfordernis besteht, wurde der Geltungsbereich entsprechend der Abbildung 2 dieser Begründung reduziert.

8.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

8.5 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ 1. Änderung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am (Beschluss-Nr.) als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich der Anlagen wurde gebilligt.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Wird ergänzt.

9. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Unter Berücksichtigung der im Grünordnerischen Fachgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

9.1 Auswirkungen auf den Verkehr

Es werden keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Der Standort ist über leistungsfähige Gemeindestraßen angebunden.

9.2 Auswirkungen auf den Haushalt

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf den Haushalt. Für die Realisierung sind demgemäß Mittel im Haushalt einzustellen.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347).

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: Grünordnerisches Fachgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“, Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA, 20.02.2026