

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 003/22****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J / N / E)	TOP
Ortsbeirat Wünsdorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	19.01.2022	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	26.01.2022	Entscheidung		Ö

Betreff:**1. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" im GT Wünsdorf****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Aufnahme des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ und
2. Die Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur 1. Planänderung. und
3. Die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

X besteht nicht _____ besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Aufgrund der noch anfallenden Kosten für die Erschließung (Zuwegung, Wasser, Abwasser etc.), wird der bisherige Standort, welcher zwischen dem unterem Sportplatz und dem Kleinspielfeld geplant war, nicht mehr in Erwägung gezogen. Daher soll der bisherige Standort durch einen Neubau ergänzt werden. Die ursprünglich im Bebauungsplan an dieser Stelle geplanten Stellplätze müssten dann außerhalb des Geltungsbereiches angelegt werden.

Wie in der Planskizze erkenntlich ist, wird die eingetragene Fläche für Stellplätze in eine überbaubare Grundstücksfläche gewandelt.

Das angedachte Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 438, 1102, Teilfläche aus 1103, 1336, 1350, 1351, 1352, 1481 (Flur 3, Gemarkung Wünsdorf).

Finanzielle Auswirkungen:

Ja Nein

Gesamtkosten: 7.000 – 10.000 €

Deckung im Haushalt: Ja Nein

Finanzierung:
Finanzierung aus der Haushaltsstelle: 51101.52110000

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

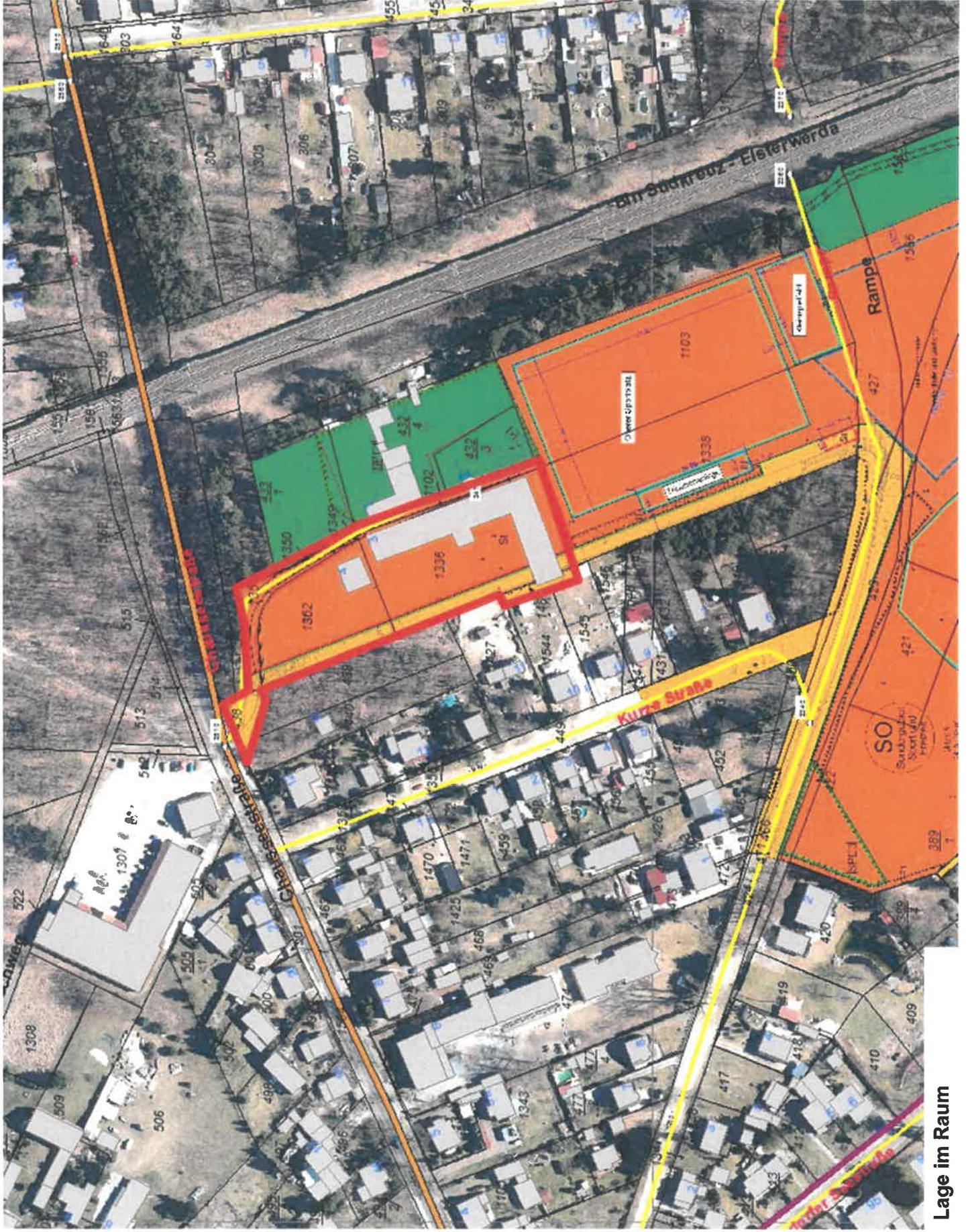
Anlagen:

Lage im Raum

Planskizze

Auszug Planzeichnung

Planzeichnung, vollständig



Lage im Raum

1. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“



SO	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Sondergebiet Sport und Freizeit (§ 11 BauNVO)
GRZ	zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GF	zulässige Geschossflächen (§ 19 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK	zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
SI	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Kleinspielfeld	Flächen für Stellplätze und Geraden (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Zweckbestimmung Stellplätze
a - A	Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) Zweckbestimmung (z.B.)
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)	Abschnitt, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Geltungsbereiches übereinstimmt (z.B.)
Flächen für Weid	Flächen für Weid (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Geltungsbereich 1. Änderung

Fläche des Geltungsbereiches beträgt circa 7.472 m² (0,75 ha)

Ohne Vorentwurf würden überschlägig 7.000-10.000 € anfallen

Gemarkung Wünsdorf

Planskizze



Auszug Planzeichnung

Stadt Zossen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" M 1:1.000

Planzeichnerkennung

Nr. und Maß der nachfolgenden Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet Sport und Freizeit (§ 11 BauGB)

zufällige Grundoffenheit (§ 10 BauGB)
zufällige Geschosshöhe (§ 10 BauGB)
Zahl der Vollgeschosse als Hochhaus (§ 22 BauGB)
zufällige Höhe zusätzlicher Anlagen (§ 10 BauGB)

Gewässer, überbauter Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugruppe (§ 25 Abs. 3 BauGB)

Flächen für Spielplätze und Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung Spielplätze

Flächen mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung (z. B.)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Uferrandstreifen

Strassenbegrenzungsfläche

Abstell-, in der die Straßenbegrenzungslinie mit der Grenze des Gehwegbereichs übereinstimmt (z. B.)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verbaute Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G = mit einem Gehrecht gemäß Festsetzung 9 zu bebauende Fläche
GF = mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß Festsetzung 7 zu bebauende Fläche
L = mit einem Leitungsrecht gemäß Festsetzung 8 und 9 zu bebauende Fläche (z. B.)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmenfläche (z. B.)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Darstellungen
Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter
Fußwägenweg
offene gemauerte Mauer
Böschung
Verriegelung
Punktschraube gemäß Koordinatenliste
Gepänne Gemarkungsgrenze
Gepänne Flurstücksgrenze
Schuppenlinie Berechnungslinie

Technische Festsetzungen

1 In den folgenden Sondergebieten "Sport und Freizeit" sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienenden Anlagen zulässig (§ 11 BauGB).

1.a Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für Sport- und Freizeitzwecke mit Gastronomie sowie einer Zweifelhalle zulässig.

1.b Auf der mit "Obere Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielplatzes für Fußball zulässig.

1.c Auf der mit "Kleinspielfeld" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Kleinspielfeldes für Handball, Fußball, Tennis, Basketball und Volleyball zulässig.

1.d Auf der mit "Tennisanlage" bezeichneten Fläche ist die Anlage einer Tennisanlage zulässig.

1.e Auf der mit "Untere Sportplatz" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielplatzes für Fußball sowie einer vierbahnen Rindbahn und fünfbahnen Kurzwechsellager sowie von Leihathletenlagern und Kleinspielfeldern zulässig.

2 Die Sportanlagen (SO) sind zu begrünen. Dazu ist je 100 m² Sportfläche mindestens 1 hochstämmige Baum der Mittelstadiumsgruppe 1/3 für die Pflanzenhöhe 9 zu pflanzen. Die Straßfläche und in wasserundurchlässiger Bereiche heranzuziehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).

3 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Laubbäume mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzenhöhe 1 sind mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzenhöhe 2 anzupflanzen.

4 Die Gehwegbegrenzungslinie ist gegenüber dem Punkt a-b, b-c, c-d, d-e und e-f zugleich Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 11 BauGB).

5 Zum Schutz von schützenswerten Landschaftsteilen ist die Grenze des Bundes-Landschaftsschutzgebietes im zwischen den Punkten I bis III eine Höhenabgrenzung mit einer Mindesthöhe von 67 m (D4-PW2) zu errichten und zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

6 Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Nutzens der Pflanzfläche 1220 zu beladen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

7 Die Fläche GF 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Straßfläche 10 zu beladen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

8 Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG zu beladen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

9 Die Fläche L 2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Übernahmsbehörde zu beladen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

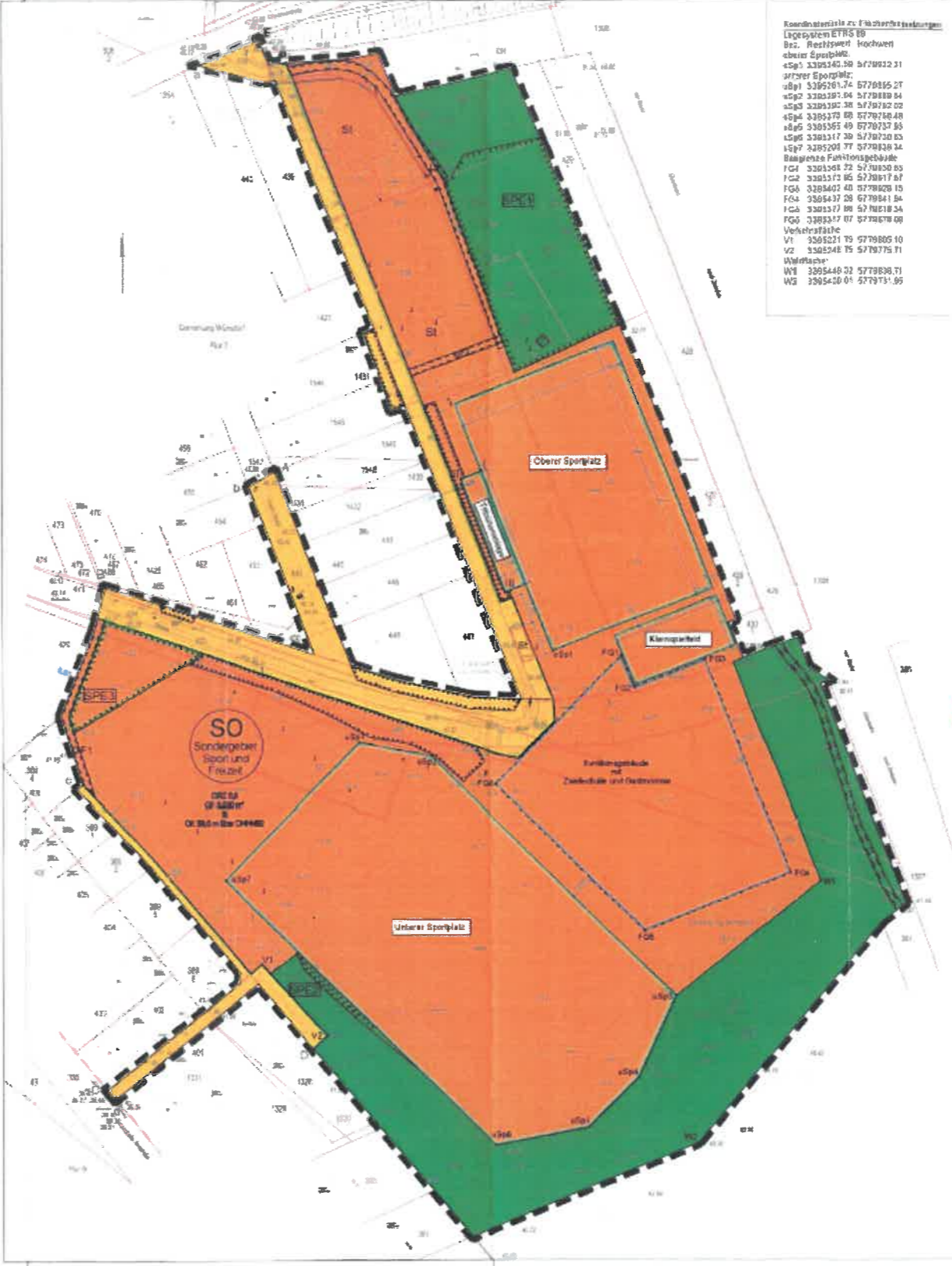
10 In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB):

10.1 Maßnahmenfläche SPE 1: Die Gebäude und Nebenanlagen sind abzureissen und die befestigten Flächen zu entfernen. Die Fläche ist anzulichten. Es sind folgende anzupflanzen:
Tasmanische (Quercus petraea), 300 Stück / ha, 3-jährig, 30-50 cm groß,
Sanddorn (Cotoneaster integerrima), 500 Stück / ha, 2-jährig, 40-60 cm groß,
Aune (Populus tremula), 200 Stück / ha, 1-jährig, 50-80 cm groß,
Eberesche (Corylus avellana), 500 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß,
Silberleine (Quercus robur), 500 Stück / ha, 2-jährig, 50-80 cm groß.

10.2 Maßnahmenfläche SPE 2: Die Fläche ist anzulichten. Es sind folgende anzupflanzen:
Werner (Lilium cordata), 20 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Vogelkirsche (Prunus avium), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Schwarzerle (Alnus glutinosa), 50 Stück / ha, 2-jährig, 150-200 cm groß,
Blauer Hainbuche (Corylus avellana), 100 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Hainbuche (Corylus avellana), 100 Stück / ha, 2-jährig, 60-100 cm groß,
Knechtling (Phytolacca americana), 100 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Hainbuche (Corylus avellana), 100 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Eingelagerter Weiden (Salix purpurea), 100 Stück / ha, verpflanzter Strauch, 60-100 cm.

10.3 Maßnahmenfläche SPE 3: In vorhandenem Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen. Es sind dort zu pflanzen:
Blauer Hainbuche (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Faulbaum (Fraxinus alba), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Knechtling (Phytolacca americana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Hainbuche (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Gem. Spitzahorn (Acer spicatum), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Felsenbirne (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Gem. Hasel (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm.
Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gebotenen Teilbereich zu anzupflanzen.

11 In dem mit \odot bezeichneten runden Abstellplatz für die vorhandene Fließwasseranlage zu erhalten, zu betreten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).



Koordinatenliste zu Flächenfestsetzungen:
Lageplan ETRS 89
Bez. Rechtswert hochwert
abstr. 670922 21
377901 37
uSp1 3395281,74 5779855 27
uSp2 3395281,04 5779855 54
uSp3 3395281,34 5779855 81
uSp4 3395281,64 5779855 108
uSp5 3395281,94 5779855 135
uSp6 3395282,24 5779855 162
uSp7 3395282,54 5779855 189
uSp8 3395282,84 5779855 216
uSp9 3395283,14 5779855 243
uSp10 3395283,44 5779855 270
uSp11 3395283,74 5779855 297
uSp12 3395284,04 5779855 324
uSp13 3395284,34 5779855 351
uSp14 3395284,64 5779855 378
uSp15 3395284,94 5779855 405
uSp16 3395285,24 5779855 432
uSp17 3395285,54 5779855 459
uSp18 3395285,84 5779855 486
uSp19 3395286,14 5779855 513
uSp20 3395286,44 5779855 540
uSp21 3395286,74 5779855 567
uSp22 3395287,04 5779855 594
uSp23 3395287,34 5779855 621
uSp24 3395287,64 5779855 648
uSp25 3395287,94 5779855 675
uSp26 3395288,24 5779855 702
uSp27 3395288,54 5779855 729
uSp28 3395288,84 5779855 756
uSp29 3395289,14 5779855 783
uSp30 3395289,44 5779855 810
uSp31 3395289,74 5779855 837
uSp32 3395290,04 5779855 864
uSp33 3395290,34 5779855 891
uSp34 3395290,64 5779855 918
uSp35 3395290,94 5779855 945
uSp36 3395291,24 5779855 972
uSp37 3395291,54 5779855 999
uSp38 3395291,84 5779855 1026
uSp39 3395292,14 5779855 1053
uSp40 3395292,44 5779855 1080
uSp41 3395292,74 5779855 1107
uSp42 3395293,04 5779855 1134
uSp43 3395293,34 5779855 1161
uSp44 3395293,64 5779855 1188
uSp45 3395293,94 5779855 1215
uSp46 3395294,24 5779855 1242
uSp47 3395294,54 5779855 1269
uSp48 3395294,84 5779855 1296
uSp49 3395295,14 5779855 1323
uSp50 3395295,44 5779855 1350

Verfassen

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden von der Stadtverwaltung Zossen in der Sitzung vom 08.07.2015 in der Sitzung vom 08.07.2015 als Bebauungsplan beschlossen. Die Bebauungspläne sind öffentlich ausgelegt.

Zossen, den 08.07.2015

Die Sitzung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom 08.07.2015 mit Maßgaben und Auflagen genehmigt.

Luthe, den 08.07.2015

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausgelegt.

Zossen, den 08.07.2015

Der Bebauungsplan ist am 08.07.2015 in Zossen öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Frist von einem Jahr für die Begründung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 1 Satz 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Zossen, den 08.07.2015

Innehalb der einjährigen Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften gemäß § 210 BauGB sind auf der Bekanntmachung des Planes keine Mängel schriftlich gegenüber der Stadt Zossen geltend gemacht worden.

Zossen, den 08.07.2015

Bürgermeisterin

Die von der Stadt Zossen am 08.07.2015 in Zossen öffentlich bekannt gemacht worden ist die Bekanntmachung ist auf die Frist von einem Jahr für die Begründung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 1 Satz 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Die von der Stadt Zossen am 08.07.2015 in Zossen öffentlich bekannt gemacht worden ist die Bekanntmachung ist auf die Frist von einem Jahr für die Begründung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 210 Abs. 1 Satz 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ort Datum: Zossen, den 08.07.2015

Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Gemeinde Zossen, Gemarkung Wilsdorf, Flur 1, Flurstücke vollständig: 3897, 401, 421, 432, 437a, 437b, 437c, 437d, 437e, 1107, 1108, 1237, 1328, 1349, 1352, 1481, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512

Planungslage: Verfasser: Potsdamer Straße 60, 14876 Ludwigstede, Datum: August 2013

Vermessung: Ingeborg Leschke, Potsdamer Straße 60, 14876 Ludwigstede

Audreger: Stadt Zossen, Markt platz 20, 15806 Zossen

Projekt: Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Planart: Lageplan, Maßstab: 1:1000, Plannummer: 670922, Blattzahl: 20, Datum: 2014 11



Planzeichnung vollständig