



038/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im OT Wündsdorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Wündsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	27.05.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	18.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Bebauungsplan „Burgberg 3. Änderung“ im Gemeindeteil Wündsdorf der Stadt Zossen in der Fassung vom 15.05.2025 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen

und
2. die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in ihrer vorliegenden Form.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

☒ besteht nicht ☐ besteht für:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss am 27.11.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg", im Gemeindeteil Wündsdorf der Stadt Zossen aufzustellen. Gleichzeitig beschloss die SVV der Stadt Zossen die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13 a BauGB.

Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist der Satzungsbeschluss durch die Stadt ortsüblich bekanntzumachen. Der Bebauungsplan tritt mit der Schlussbekanntmachung im Amtsblatt in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

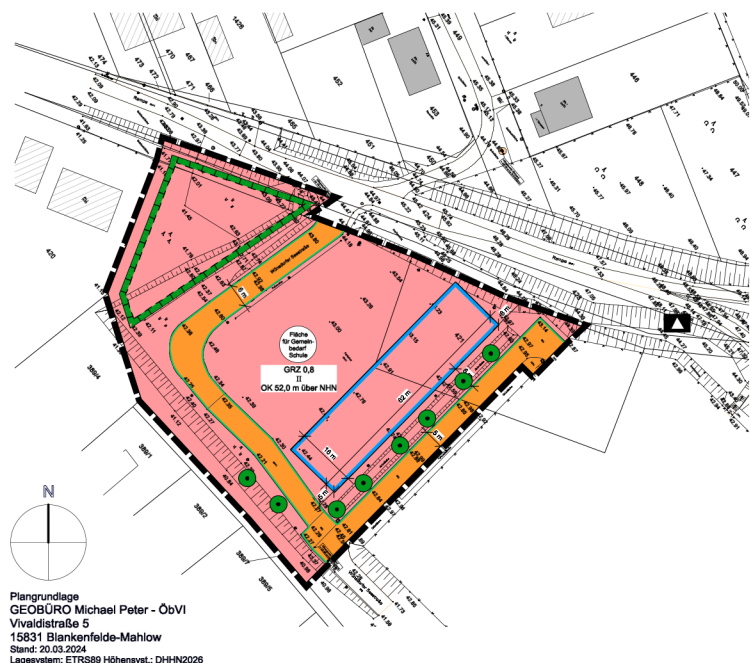
☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten:	Planungskosten: 8.530,87€
Deckung im Haushalt:	☒ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101 52110000

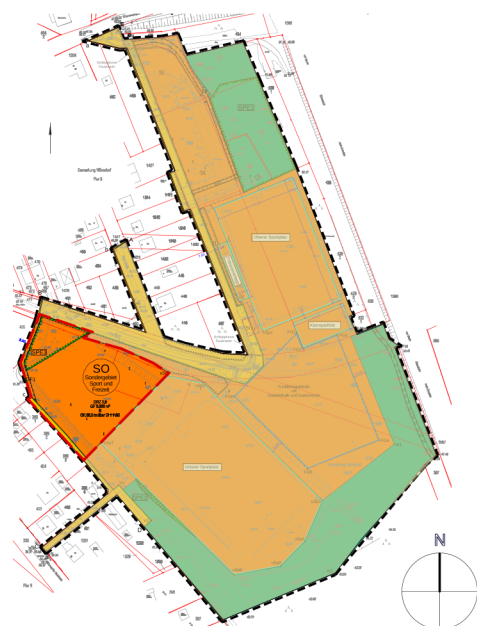
Anlage/n

1	Planzeichnung
---	---------------

TEIL A: PLANZEICHNUNG



HINWEIS
ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES RECHTSKRÄFTIGEN
DES BEBAUUNGSPLANES 01/12 "BURGBERG"



Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

....., den
- ObVI -

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Zossen amals Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Zossen vom gebilligt.

Zossen, den
Bürgermeisterin

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (TEIL A) und dem Text (TEIL B) wird hiermit ausgeteilt.

Zossen, den
Bürgermeisterin

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Stadt Zossen ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Zossen, den
Bürgermeisterin

PLANZEICHNERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHNEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	zulässige Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
OK	zulässige Höhe baulicher Anlagen in m NHN (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHES, FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Schule

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche (örtliche Erschließungsstraße)
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

SONSTIGE PLANZEICHNEN

Abgrenzung des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BESTANDSANGABEN

Flurstücksgrenzen

Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und enthalten keinen Normcharakter.

TEIL B: TEXT

Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)), ber. durch GVBl. I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 10)

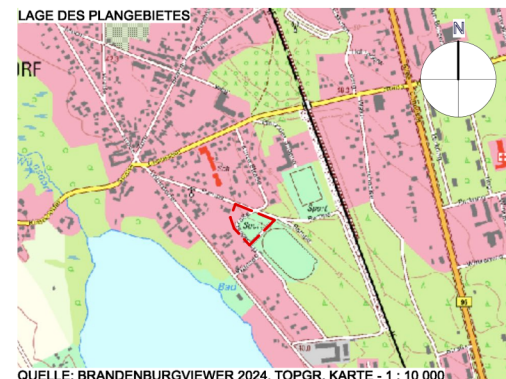
TEXTFESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB)
Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Schulgebäudes einschließlich der erforderlichen Neben- und Außenanlagen sowie von Stellplätzen zulässig.
- Maßnahmefläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Im vorhandenen Bestand ist eine dichte Strauchpflanzung anzulegen.
Es sind zu pflanzen:
Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Faulbaum (Frangula alnus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Hunds-Rose (Rosa canina), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Gem. Schneeball (Viburnum opulus), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Haselnuss (Corylus avellana), verpflanzter Strauch, 60-100 cm,
Gem. Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), verpflanzter Strauch, 60-100 cm.
Die genannten Arten sind zu gleichen Teilen zu verwenden. 1 Pflanze pro m² ist auf den gehölzfreien Teilbereichen anzupflanzen.

Hinweis

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

LAGE DES PLANGEBIETES



QUELLE: BRANDENBURGVIEWER 2024, TOPGR. KARTE - 1 : 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 01/12 "BURGBERG, 3. ÄNDERUNG"

SATZUNG (Verfahren nach § 13a BauGB)

STADT ZOSSEN
MARKTPLATZ 20
15806 ZOSSEN

PLANVERFASSER
DIPL.-ING. VOLKER HERGER
FREISCHAFFENDER STADTPLANER/SRL
MULACKSTRASSE 37, 10119 BERLIN
FON: 030 2823793 MAIL: info@planung-herger.de

MAßSTAB 1 : 1.000 (bei Format A2)

STAND: 15.05.2025

BEBAUUNGSPLAN 01/12 "BURGBERG - 3. ÄNDERUNG"

STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING



Quelle: Luftbild Google Earth 2024

BEGRÜNDUNG

Verfahren nach § 13a BauGB

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluß	27.11.2024
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes	11.02.2025 - 14.03.2025
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	11.02.2025 - 14.03.2025

STAND: 15.05.2025

Inhaltsverzeichnis	02
1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1 Veranlassung	03
1.2 Erforderlichkeit	03
2. Übergeordnete Planungen	03
2.1 Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1 Landesplanung	03
2.1.2 Regionalplanung	04
2.2 Planungen der Gemeinde	04
2.2.1 Flächennutzungsplan	04
2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung	05
2.2.3 Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1/12 "Burgberg"	05
2.2.4 Planfestsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplan 1/12 "Burgberg"	05
3. Räumlicher Geltungsbereich	06
3.1 Lage des Plangebietes	06
3.2 Änderungsbereich	06
4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	06
4.1 Bestand und Realnutzung	06
4.2 Natürliche Grundlagen	06
4.3 Altlasten	06
4.4 Eigentumsverhältnisse	06
4.5 Erschließung	06
5. Planinhalt	06
5.1 Städtebauliches Konzept	06
5.2 Art der baulichen Nutzung	07
5.2.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule	07
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	07
5.4 Gebäude- und Anlagenhöhen	07
5.5 Straßenverkehrsflächen	07
5.5.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen	07
5.6 Natur und Umweltschutz	07
5.6.1 Bestandsbewertung	07
5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	08
5.6.3 Kompensationsmaßnahmen	08
5.6.4 Artenschutz	08
5.6.5 Biotope	08
5.6.6 Bewertung der Schutzgüter	08
6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	08
6.1 Denkmalpflege	08
6.2 Bodendenkmalpflege	08
7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte	09
7.1 Flächenbilanz	09
7.2 Anwendung des § 13a BauGB	09
7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt	10
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	10
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Bürger	10
8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	10
8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	10
8.4 Verfahren	10
8.5 Zeitlicher Ablauf	11
9. Rechtsgrundlagen	11
10. Quellenverzeichnis	12
Anlage I: Biotopkartierung und Avifauna	13

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Im Jahr 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschlossen, daß der Landkreis Teltow-Fläming auf einem Areal an der Straße Rampe im Ortsteil Wünsdorf eine sechszügige Oberschule bauen kann. Die bestehende Oberschule wird zweizügig betrieben.

Bis zur Fertigstellung des sechszügigen Schulneubaus ist es erforderlich, daß als Übergangslösung eine temporäre zweizügige Oberschule in Modulbauweise als Ergänzung zur bestehenden Oberschule für den Schulbetrieb notwendig ist.

Da die Nähe zur bestehenden Oberschule für einen geordneten Schulbetrieb unumgänglich ist, wurde ein Bereich neben dem Sportplatz an der Straße Rampe ausgewählt.

Diese geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg". Um Planungsrecht zu schaffen ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in einem dritten Teilbereich zu ändern. Das bisher festgesetzte Planungsziel, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit zu entwickeln, wird nicht weiter verfolgt. Die in den Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" einbezogenen Flächen und sollen nunmehr als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden.

1.2 Erforderlichkeit

Innerhalb eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit bestehen keine planerischen Voraussetzungen, ein Schulgebäude mit zugehörigen Außenanlagen zu errichten. Die für den Bau einer Schule erforderliche Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf steht den aktuellen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" entgegen, der im Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet für Sport und Freizeit ausweist. Der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" ist in einem weiteren Teilbereich zu ändern.

Der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" wurde bereits in einem nördlichen (1. Änderung) und einem südwestlichen Teilbereich (2. Änderung) geändert.

Dieses Planverfahren zur Festsetzung einer "Fläche für Gemeinbedarf" stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" dar.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35) und löste den bis dahin geltenden LEP B-B ab.

Die sachlichen Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung werden vom LEP HR verdrängt und sind daher nicht mehr anwendbar.

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 dargestellt.

Das Plangebiet ist von Darstellungen der Festlegungskarte ausgenommen.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, indem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung anzustreben ist.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Zossen nach (G) 5.6 im weiteren Metropolenraum ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Mit der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau sind auch neu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu schaffen, insbesondere Einrichtungen zur Bildung und Kinderbetreuung.

2.1.2 Regionalplanung

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 18.11.2021 den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05.10.2021, bestehend aus textlichen Festlegungen und Festlegungskarte mit Begründung und Umweltbericht, gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG beschlossen.

Die Ergebnisse der Beteiligung und öffentlichen Auslegung wurden nun geprüft und bewertet. Mit dem 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 ist voraussichtlich im 1. Halbjahr 2025 zu rechnen.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

Der "Flächennutzungsplan - 3. Änderung" für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen wurde am 05.12.2023 rechtswirksam.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stehen der geplanten Festsetzung Fläche für Gemeinbedarf des Bebauungsplanes "Burgberg - 3. Änderung" entgegen, da an dieser Stelle eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt ist.



Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, 3. Änderung der Stadt Zossen

Damit lässt sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen - 3. Änderung, entwickeln. Erforderlich für eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wäre eine Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf nach § 5 Abs. 2 Nr. 2, Buchstabe a mit der Zweckbestimmung Schule.

Das würde normalerweise bedeuten, daß parallel zum 3. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg", eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden müßte, da Bebauungspläne nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Die Stadt Zossen hat entschieden, daß das Planverfahren zur "3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" im Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll.

Damit besteht nach § 13a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" soll in seinem südöstlichen Teilbereich geändert werden (3. Änderung).

Eine 1. und eine 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" wurden bereits durchgeführt.

2.2.3 Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich der 3. Änderung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest und sollte der Errichtung von Sportplätzen dienen.

Zwischen der Straße Rampe und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 1328 festgesetzt.

An der südwestlichen Plangebietsgrenze ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die auch der Erschließung planexterner Bauflächen dient.

Für die festgesetzte Maßnahmefläche mit der Bezeichnung SPE 1 eine Aufforstung mit Laubgehölzen festgesetzt.

2.2.4 Planfestsetzungen des Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung"

Die 3. Änderung umfaßt folgende Änderungen:

- die im Bereich der 3. Änderung geplanten Sondergebietsflächen Sport und Freizeit wurden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.
- die Maße der baulichen Nutzung Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen wurden geändert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 2 Geschosse festgesetzt und die zulässige Höhe baulicher Anlagen wurde auf 52,0 m über DHHN festgesetzt. Die maximale Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen beträgt somit 9,0 m.
- ohne eine Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die festgesetzte Aufforstungsfläche mit der Bezeichnung SPE übernommen.
- nach Rechtskraft des Ursprungsplanes wurde von der Straße Rampe eine Verkehrsverbindung zur Wünsdorfer Seestraße angelegt. Die Breite dieser Verbindungsstraße beträgt ca. 6,5 m.
- am südlichen Ende zweigt von der Wünsdorfer Seestraße ein weiterer Weg ab, der in einer Wendeeinrichtung am östlichen Rand des Plangebietes endet.
- auf der östlich der Wünsdorfer Seestraße liegenden Gemeinbedarfsfläche wurde eine durch Baugrenzen abgegrenzte Fläche festgesetzt, innerhalb derer das geplante Schulgebäude errichtet werden soll.
- nordwestlich und südwestlich angrenzend an den Verlauf der Wünsdorfer Seestraße sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, die für das Parken von Pkw und Abstellen von Fahrrädern vorgesehen sind.

- für die im Plangebiet vorhandenen 7 Einzelbäume wurde deren Erhalt festgesetzt.
- Durch den zwischenzeitlichen Bau einer Straße mit Anschluß an die Straße Rampe konnte das frühere Geh- und Fahrrecht entfallen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" löst keine Widersprüche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan aus.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Von der Wünsdorfer Seestraße im Ortsteil Wünsdorf führt die Straße Rampe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 3. Änderung".

3.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet ist 0,74 ha groß.

Es umfaßt in der Gemarkung Wünsdorf in der Flur 3 die Flurstücke 421-teilweise, 422-teilweise, 423-teilweise und 1571-teilweise.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches verfügt über einen umfangreichen Laubbaumbestand.

Von der Straße Rampe führt die Wünsdorfer Seestraße erst in südwestlicher und dann am Rand in süddöstlicher Richtung durch den Änderungsbereich. Südlich zweigt von der Wünsdorfer Seestraße ein befestigter Weg in Richtung Nordosten ab, der in einem Wendehammer endet.

Im zentralen Bereich der 3. Änderung liegt eine unbefestigte Sportplatzfläche. Im Randbereich südöstlich und südwestlich sind insgesamt 8 einzelstehende Laubbäume vorhanden.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das südliche Teil des Plangebiet ist in sich eben, ohne markante Höhenunterschiede. Die Höhenlagen betragen zwischen 42 m NHN und 43 m NHN.

4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke im Änderungsbereich sind städtisches Eigentum.

4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rampe.

Zur technischen Ver- und Entsorgung des 3. Änderungsbereiches können die in der Planumgebung bereits vorhandenen Medien an das Plangebiet herangeführt werden. Das Bauvorhaben könnte Kapazitätserweiterungen in den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen auslösen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Zossen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg"

das Ziel verfolgt, im Ortsteil Wünsdorf eine sportliche Anlage zu bauen, die die Voraussetzungen bietet, eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten und Wettkämpfen betreiben zu können.

Der Bau der sportlichen Anlagen ist weitestgehend umgesetzt worden.

Die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in Zossen in den letzten Jahren erfordert auch eine gleichzeitige Erweiterung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur.

Das betrifft insbesondere die Erweiterung der Kapazitäten von schulischen Bildungseinrichtungen in der Stadt Zossen.

Innerhalb des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" standen auf den noch nicht bebauten Plangebietsflächen die erforderlichen Bauflächen für einen Schulneubau zur Verfügung.

Für den Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" beschloß die Stadt Zossen deshalb eine 3. Änderung des Bebauungsplanes, der eine Umwidmung von Flächen für Sport und Freizeit in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zum Inhalt hat. Da der geplante Neubau eines sechszügigen Schulneubaus sich zeitlich noch hinziehen wird, soll als Übergangslösung eine temporäre zweizügige Oberschule in Modulbauweise als Ergänzung zur bestehenden Oberschule für die Sicherstellung des Schulbetriebes errichtet werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

5.2.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

Mit der Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die in Wünsdorf, sollen die aktuell bestehenden schulischen Bildungskapazitäten in der Stadt Zossen erweitert werden.

Zulässig ist die Errichtung von Schulgebäuden einschließlich der erforderlichen Außenanlagen (Stellplatzflächen, Pausenhof).

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze festgesetzt. Darüber hinaus wurde die Lage der Stellplatzflächen festgesetzt.

5.4 Gebäude- und Anlagenhöhen

Die zulässigen Gebäudehöhe sind in der Nutzungsschablone des Teiles A: Planzeichnung festgesetzt. Es wurden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde Oberkante der Bestandverkehrsfläche im Baugebiet herangezogen (43,0 m über DHHN). Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wurde auf 52,0 m über DHHN festgesetzt.

Das entspricht einer relativen zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m.

5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die von der Straße Rampe abzweigende Wünsdorfer Seestraße und der Weg mit Wendehammer wurden mit ihren zum Änderungsbereich gehörenden Teilflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Beide Straßen sind Bestandsverkehrsflächen.

5.6 Natur und Umweltschutz

5.6.1 Bestandsbewertung

Der 3. Änderungsbereich ist unbebaut.

Der überwiegende Teil der Fläche wird als Rasenspielfläche genutzt.

Der nordwestliche Teil des Änderungsbereiches ist mit Kiefern und Laubgehölzen bewachsen.

Über die Fläche verlaufen befestigte Wege. In der vorliegenden Biotopkartierung aus dem Jahr 2014 (Anlage 1) waren diese Wege noch nicht vorhanden.

5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die sich durch die Umsetzung der Planung ergebende Neuversiegelung wird etwa 0,49 ha betragen (Tabelle 1).

5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Burgberg" übernommen.
Die aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind bereits umgesetzt.

5.6.4 Artenschutz

Baufeldfreimachung

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und Fledermäuse auf 01. Oktober bis 28./29. Februar beschränkt.

Brutvögel

Die in der Biotopkartierung festgestellten Brutvogelarten haben ihre Brutreviere außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf.

5.6.5 Biotope

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine geschützten Biotope vorgefunden (siehe Anlage 1: Biotopkartierung und Avifauna).

5.6.6 Bewertung der Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden die Umweltbelange durch eine Betrachtung der Schutzgüter allgemein bewertet (Tabelle 1).

Die ermittelten Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch mögliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüber hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich der 3. Änderung befinden sich keine Baudenkmale.

6.2 Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist im Plangebiet nicht bekannt.

TABELLE 1: ALLGEMEINE PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE		
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Auf den ruderalen Grünflächen und innerhalb der Bereiche mit Laubbaumbestand ist die Artenvielfalt groß	ausgleichbar
Fläche	Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	gering
Boden	Beeinträchtigung durch die Errichtung von Gebäuden, Erschließungsanlagen	ausgleichbar Es erfolgt eine Bebauung von ruderalen Grünflächen
Wasser	Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.	gering
Klima/Luft	Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.	gering
Landschaft	Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.	gering, das Landschaftsbild ist bereits durch die Umgebungsbebauung geprägt (Sportanlagen)
Mensch	Die Immissionen beschränken sich auf den Schulbetrieb	teilweise vorhanden
Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.	keine

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wurde bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 0,49 ha ermittelt.

Es ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine zulässige Neuversiegelung von 0,49 ha.

TABELLE 2: FLÄCHENBILANZ UND VERSIEGELUNGSGRAD				
	BESTAND	ENTWURF 3. ÄNDERUNG		
Nutzungsart	Fläche in ha	Fläche in ha	Differenz in ha	Versiegelung in ha
Sonstiges Sondergebiet Sport	0,61	0,00	-0,61	0,00
öffentl. Verkehrsfl. Bestand	0,13	0,13	--	--
Gemeinbedarf	0,00	0,61	+ 0,61	0,49
Summe	0,74	0,74		0,49

7.2 Anwendung des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg- 2. Änderung" wird nach dem Willen der Stadt Zossen nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Westen an bebaute Siedlungsbereiche des Ortsteiles Wünsdorf an.

Damit sind die nach § 13 a BauGB formulierte Ziele "... die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung..." erfüllt.

Die zulässige Grundfläche beträgt im Sinne des § 19, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m², so daß die Bedingungen des § 13a BauGB bezogen auf die zulässige Grundfläche erfüllt sind.

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

Baugrundstücksgröße:	0,61 ha
festgesetzte Grundflächenzahl (Gemeinbedarf):	0,80
unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO	
beträgt die ermittelte Grundfläche	4.900 m²

Die gesetzlich zulässige Flächenobergrenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unterschritten.

Die Umsetzung des Planverfahrens verursacht keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auf dem Wege der Berichtigung angepaßt werden und einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen und der Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung getragen werden.

7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Der Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens haushaltswirksame Kosten für die Vermessung des Änderungsbereiches und die Erarbeitung der Planunterlagen des Bebauungsplanes 01/02 "Burgberg, 3. Änderung".

8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit abgesehen.

8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nach § 13 Abs. 2 Pkt. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB abgesehen.

8.3 Beteiligung nach § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025
Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 11.02. - 14.03.2025.

8.4 Verfahren

Die Stadt Zossen hat entschieden, das ein Verfahren nach § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung- für diese Planänderung anzuwenden.

Das Planänderungsverfahren berührt nach § 13a Abs. 1 BauGB nicht

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und diese vorbereiten oder begründen und

- es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ebenso wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" war im 3. Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet Sport und Freizeit nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Verfahren der 3. Änderung wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" werden nach § 13a Abs. 2 Pkt. 3 BauGB Arbeitsplätze geschaffen und ein Vorhaben zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Schulstandort) verwirklicht.

8.5 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat den Aufstellungsbeschluss zur 3. Planänderung am 27.11.2024 gefasst.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, (Nr. 18))
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes

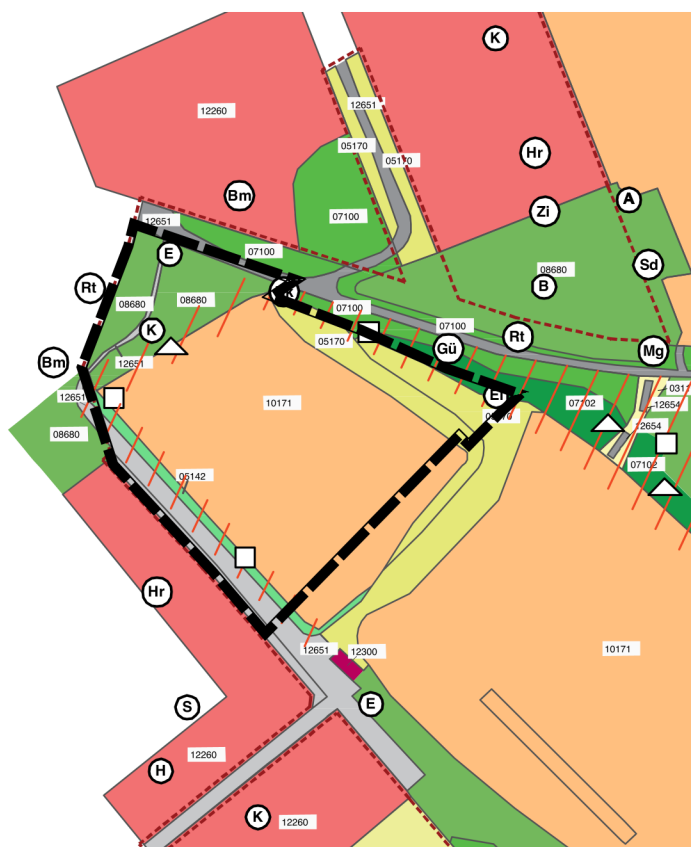
vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]).

10. Quellenverzeichnis

- Erfassung von Fledermäusen Brutvögeln und Zauneidechsen
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Grünordnungsplan Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- rechtskräftiger Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"
- rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 3. Änderung der Stadt Zossen

ANLAGE 1

BIOTOPKARTIERUNG UND AVIFAUNA



Nachgewiesene Brutvogelarten

○ Brutrevier

A	Amsel
B	Buchfink
Bm	Blaumeise
Bp	Baumpieper
Bs	Buntspecht
E	Elster
Ei	Eichelhäher
F	Fitis
Gf	Grünfink
Gü	Grünspecht
H	Hausperling
Hr	Hausrotschwanz
K	Kohlmeise
Kl	Kleiber
Mg	Mönchsgrasmücke
N	Nachtigall
Nk	Nebelkrähe
Rt	Ringeltaube
S	Star
Sd	Singdrossel
Zi	Zilpzalp

Biototypen/Bestand (nachrichtlich aus B-Plan)

03110	Vegetationsfreie und -arme Sandflächen
05142	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte
05170	Trittrassen
07100	flächige Laubgebüsche
07102	Laubgebüsche frischer Standorte
07130	Hecken und Windschutzstreifen
08480	Kiefernforst
08680	Nadelholzforst / Kiefer mit Laubholzarten
10111	Gärten
10171	Sportplätze
12260	Einzel- und Reihenhausbauung
12280	Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen
12300	Industrie-, Gewerbe-, Handel- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen
12330	Gemeinbedarfsflächen
12610	Straße
12651	unbefestigter Weg
12654	versiegelter Weg

Quelle: Ahner und Brehm, Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, Königswusterhausen
 Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen, 2014