



**062/25**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Brandenburger Straße" im GT Dabendorf, Flur 3, Flurstücke 460 und 461

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	07.07.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Brandenburger Straße" im GT Dabendorf und deren ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch BauGB  
und
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie deren ortsüblichen Bekanntmachungen im Amtsblatt.

### Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht                       besteht für:

### Begründung

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Brandenburger Straße und westlich an die Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut, wobei das vorhandene Wohnhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage erhalten und für Wohnzwecke saniert werden soll. Nebengebäude sollen abgerissen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück Brandenburger Straße soll im Zuge der neuen inneren Erschließung neu angelegt werden.

Die genauere Beschreibung ist der Anlage zu entnehmen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja       Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

**Anlage/n**

1	Vorhaben- und Erschließungsplan
2	Städtebauliches Konzept



**Stadt Zossen | OT Dabendorf**  
**Städtebauliches Konzept -**  
**Brandenburger Straße**  
**(Flurstücke 460 und 461, Flur 3**  
**Gemarkung Dabendorf)**

**Entwurf M. 1 : 500**



Juni 2025



## Zossen OT Dabendorf

Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Brandenburger Straße“



*Abb. Luftbild Geoportal Brandenburg*

### **Vorhabenträger:**

Projekt 1 Zossen GmbH,

Meteorstr. 18

13405 Berlin

## Plangebiet:

Flur 3, Flurstücke 460 und 461 - Größe ca. 5.200 m<sup>2</sup>



Abb. Auszug ALK Geoportal Brandenburg

## Bestandbeschreibung

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die Brandenburger Straße und westlich an die Bahnstrecke Berlin-Dresden.

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut, wobei das vorhandene Wohnhaus als Teil der ehemaligen Hofanlage erhalten und für Wohnzwecke saniert werden soll. Nebengebäude sollen abgerissen werden.

Die Zufahrt zum Grundstück Brandenburger Straße (Flurstück 460) soll im Zuge der neuen inneren Erschließung neu angelegt werden.



*Abb. Zufahrt zum Grundstück Brandenburger Straße 20 b – Verlegung notwendig*



*Abb. Vorhandenes Wohngebäude (Erhalt) und Nebengebäude (geplanter Abriss)*

Vorhandene schützenswerte Bäume sollen so weit wie möglich erhalten werden. Insbesondere der geschützte Alleebaum an der Brandenburger Straße soll vor weiteren Beeinträchtigungen geschützt werden.



Abb. Vorhandener Alleebaum an der Brandenburger Straße

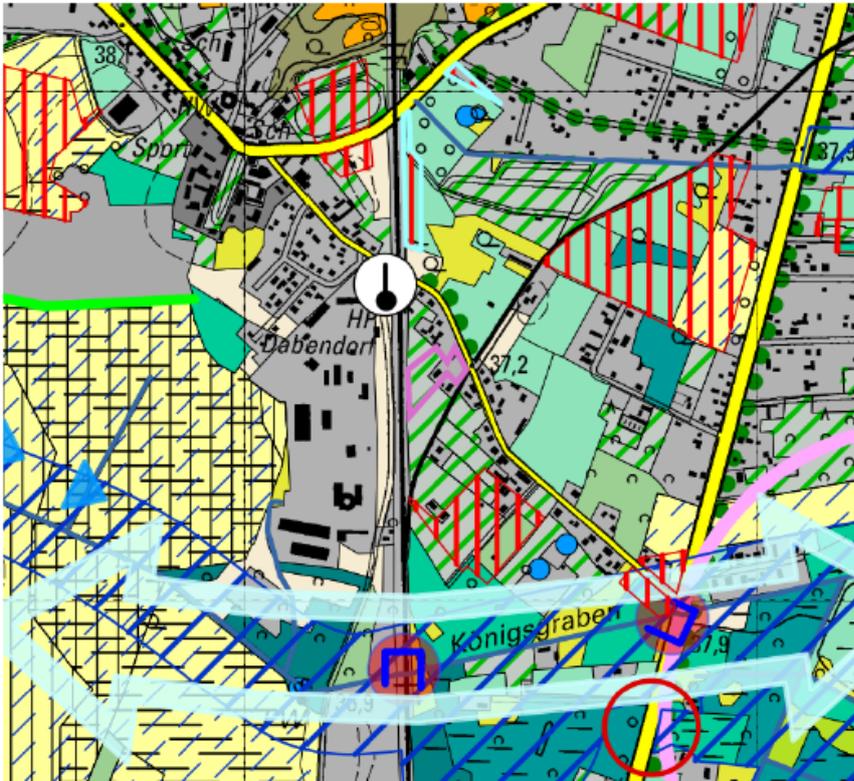
### Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Teilfläche einer gemischten Baufläche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die geplante Wohnnutzung innerhalb der gemischten Bauflächen aufgrund der geringen Größe von 0,5 ha als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar gilt.



## Darstellungen im Landschaftsplan

Das Plangebiet ist straßenbegleitend als Siedlungsfläche und im rückwärtigen Bereich als durchgrünte Siedlungsfläche dargestellt.



## Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet sollen 6 Doppelhäuser (12 Wohneinheiten) neu errichtet und das vorhandene Wohnhaus (5 Wohneinheiten) erhalten werden.

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



Das Besondere an den Plänen ist, die neuen Häuser sollen vor allem aus Holz, Stroh und Lehm<sup>1</sup> errichtet werden. Eine alte Bauweise, die Materialien aus der Region verwenden kann. Die Häuser bestehen aus vorgefertigten Modulen. Es sind Holzrahmen, gefüllt mit Stroh, eine

<sup>1</sup> Derzeit wird durch den Vorhabenträger eine Strohhaus-Siedlung in der Gemeinde Trebbin mit zehn großen Mehrfamilienhäusern und 26 Einfamilien- und Doppelhäuser geplant.

Schicht aus Lehm und Putz umschließt sie von beiden Seiten. Vom Stroh selbst sieht man später nichts mehr.

Diese Bauweise ist in Deutschland nicht sehr verbreitet, bietet jedoch viele Vorteile. Einer der wichtigsten sei die Einsparung von sogenannter grauer Energie. Damit wird der Energieaufwand bezeichnet, der für die Herstellung der Baumaterialien nötig ist. Vor allem der CO<sub>2</sub>-Verbrauch sei beim Strohbau deutlich niedriger und daher zukunftsweisend ist, wird von dem Architekt, der diese Bauweise neu aufleben lässt, dargelegt.

Vor allem in Sachen Dämmung hätten sich Stroh und Lehm in einem Praxis-Test bewährt. Auch gegen Feuer, Wasser und Ungeziefer seien die Häuser durch entsprechende Schutzschichten gesichert.

Ein gewisser Nachteil ergebe sich allerdings bei der Innenraumgestaltung. Durch das Stroh können nicht beliebig Hängeschränke, schwere Spiegel oder große Bilder montiert werden. Das geht nur in den Holzrahmen.<sup>2</sup>

Zur inneren Erschließung soll ein Wohnweg und ausreichend Stellplätze unter Einhaltung der Stellplatzverordnung der Stadt Zossen angelegt werden. Die Stellplätze sollen in Form einer ca. 36 m langen s.g. Doppelparker-Anlagen im rückwärtigen Bereich zur Abschirmung zur Bahntrasse errichtet werden. Die Doppelparker-Anlagen soll mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung und Ladestationen für Elektroautos ausgestattet werden.

Zur Bahnstrecke sollen aktive Schallschutzmaßnahmen errichtet werden.

Eine private Spielplatzfläche soll angelegt werden. Es sollen private Grünflächen gestaltet und so viele Bäume wie möglich erhalten werden.

Zur Sicherung der Durchgrünung der neuen Wohnbauflächen wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 begrenzt. Der Wohnweg und die Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau ausgeführt, um die Bodenversiegelung zu verringern und die Grundwasserneubildung zu ermöglichen. Allgemein soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert oder gesammelt und als Brauchwasser z. B. für die Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

## **Planungserfordernis**

Der Vorhabenträger hatte im Dezember 2023/Januar 2024 einen Vorbescheid zur Bebauung der Flurstücke 460 und 461 der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf zum Bau von 7 Doppelhäusern und 29 Stellplätzen, Zufahrt und Wendehammer für die Feuerwehr beantragt.

---

<sup>2</sup> Zitat des Architekten im Artikel in der Märkische Allgemeine Lokales, Dienstag, 29. April 2025



