



059/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Zum Königsgraben Süd" im GT Dabendorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	24.06.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	02.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Zum Königsgraben Süd" 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

[X] besteht nicht [] besteht für:

Begründung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Dabendorf und liegt links und rechts der Ortsverbindungsstraße „Zum Königsgraben“ / „Friedhofsweg“ in Richtung Nächst Neuendorf. Es grenzt direkt an die Wohnbausiedlung „Zum Königsgraben“ am „Wildganssteg“ / „Fasanenring“, welche sich im Vorhaben- und Erschließungsplan „MMC - Auto Deutschland GmbH“ befindet sowie an das Sondergebiet des Sportplatzes und der geplanten Sporthalle an. Der historische Dorfkern und die Wohnsiedlung am „Drossel“- bzw. „Amselweg“ befinden sich nordöstlich des Plangebiets (siehe Abbildung 1 und 2).

Das Plangebiet (ca. 18 ha Geltungsbereich) ist unbebaut und wird

landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Bodenwert- /Ackerwertzahlen liegen mit durchschnittlich 20 Punkten deutlich unter dem Brandenburger Durchschnitt von 35 Punkten. Damit wird der landwirtschaftlichen Produktion kein ertragreicher Boden für eine bauliche Nutzung entzogen. Die Pächter der landwirtschaftlichen Flächen stimmen der Umnutzung zu.

Durch das Plangebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Notte-Niederung betroffen. Da das Plangebiet innerhalb von 300 m zum Siedlungsgebiet liegt, ist die Anwendung des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt - GVBl. I Nr. 17 vom 25.07.2025 Artikel 3 möglich. Innerhalb des 300-Meter-Abstandes ist kein Zustimmungsverfahren hinsichtlich der Lage im LSG durch das MLEUV notwendig (Abbildung 6).

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Zum Königsgraben“. Es sollen aber auch Verbindungen in die angrenzenden Baugebiete geschaffen werden, so dass die neue Bebauung sich in die Siedlungsstruktur einfügt. Neben der straßenseitigen Erschließung ist auch eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Schul-, Kultur- und Sportzentrum sowie Dorfanger vorgesehen.

Im Plangebiet sollen verschiedene Wohnformen angeboten werden. Neben vorrangig Mehrfamilienhäusern mit barrierearm gestalteten Eigentums- und Mietwohnungen sind auch Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise (Doppel- oder Reihenhäuser) vorstellbar. So könnte beispielsweise moderne Wohngebäude (Mehrfamilienwohnhäuser) mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit je 10 Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten mit Terrassen, Balkonen und Loggien in aktuellem bau- und energietechnischem Standard geplant (einschl. Solarenergie) werden.

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion wird für eine flächensparende Bebauung eine Dichte von 30 Wohneinheiten /ha im Berliner Umland beschrieben. Danach wären je nach Abzug von Erschließungs- und zu erhaltenden Grünflächen schätzungsweise ca. 400 bis 500 Wohnungen möglich.

Eine ausreichende Anzahl an PKW- und Fahrradstellplätzen wird auf den Grundstücken errichtet.

Wohnungsbezogene Frei- und Grünflächen einschließlich Kinderspielplätze werden gestaltet. Im Übergang zum offenen Landschaftsraum insbesondere in Richtung Westen sollen vorhandene, wertvolle Grünflächen gesichert werden. Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sollen im Plangebiet und in der näheren Umgebung umgesetzt werden.

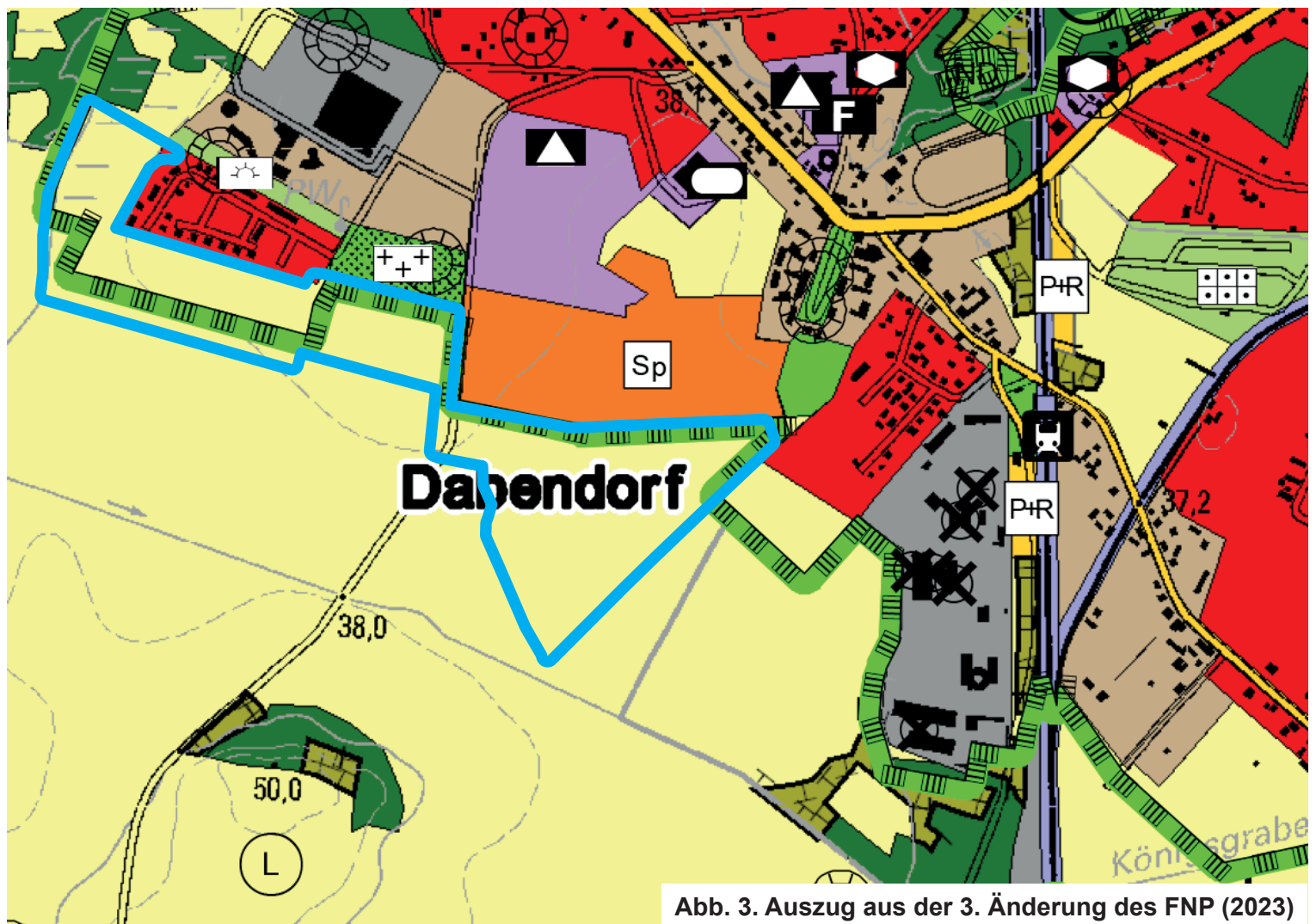
Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abbildungen
---	-------------



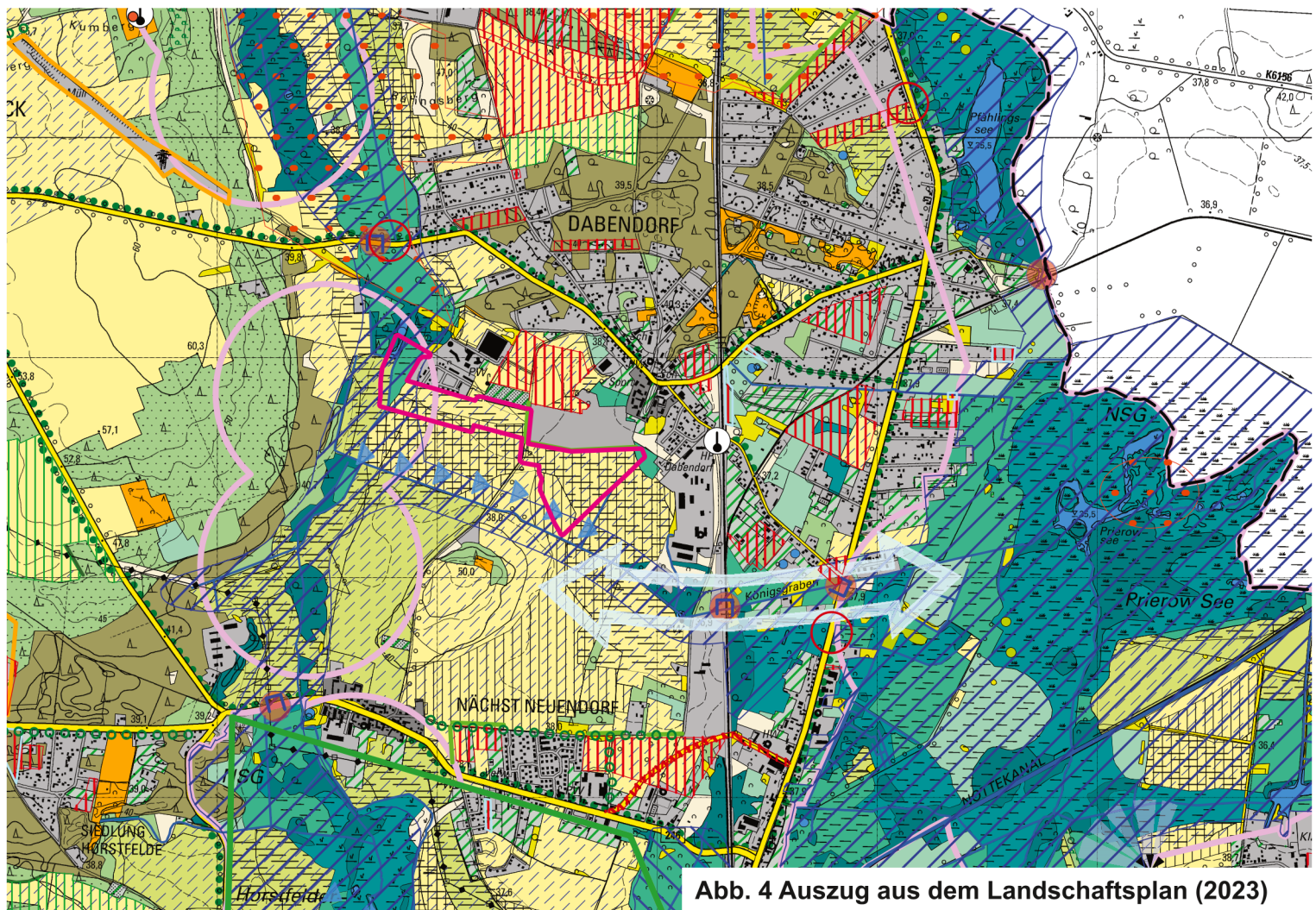


Abb. 4 Auszug aus dem Landschaftsplan (2023)



Abb. 5 Blick in Richtung Westen



Abb. 4 Blick von Süden in Richtung des Sportplatzes



Gesetz- und Verordnungsblatt

für das Land Brandenburg

Teil I – Gesetze

36. Jahrgang

Potsdam, den 24. Juli 2025

Nummer 17

Gesetz zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt

Vom 24. Juli 2025

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes

Das Brandenburgische Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9 S. 14) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- § 78 Absatz 3 Satz 2 und 3 wird aufgehoben.
- Dem § 96 wird folgender Absatz 5 angefügt:

„(5) Eine Planfeststellung oder eine Plangenehmigung ist nicht erforderlich, soweit es sich um die Wiederherstellung einer Hochwasserschutzanlage auf der vorhandenen Trasse in einen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Zustand handelt. Dies gilt auch für Wiederherstellungsmaßnahmen, wenn sich der Trassenverlauf oder der Trassenzuschnitt unwesentlich ändert und die Flächenverfügbarkeit gesichert ist.“

Artikel 2

Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, 21), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9 S. 11) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

- Die Inhaltsübersicht wird wie folgt geändert:
 - Die Angabe zu § 2 wird durch die folgende Angabe ersetzt:
„§ 2 (weggefallen)“.
 - Die Angabe zu § 37 wird durch die folgende Angabe ersetzt:
„§ 37 (weggefallen)“.

- In § 1 Satz 2 werden die Angaben „§ 2,“ und „§ 7 Absatz 2,“ gestrichen.
- § 2 wird aufgehoben.
- § 4 Absatz 3 wird aufgehoben.
- § 5 Absatz 5 wird aufgehoben.
- § 6 Absatz 1 Satz 1 wird aufgehoben.
- § 7 Absatz 2 wird aufgehoben.
- Nach § 8 Absatz 3 wird folgender Absatz 3a eingefügt:

„(3a) Einer Genehmigung bedarf es in Landschaftsschutzgebieten, die nicht zugleich Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind, nicht

- bei Vorhaben zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 9 des Baugesetzbuches zulässigen Agri-Photovoltaikanlage,
- für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 des Baugesetzbuches, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Absatz 1 des Baugesetzbuches und im Bereich städtebaulicher Satzungen im Sinne des § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches,
- für Vorhaben bis zu 300 Metern Abstand zu den am 25. Juli 2025 im Zusammenhang bebauten Ortsteilen zur Errichtung, Änderung und zum Betrieb von baulichen Anlagen
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes,
 - nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches,
- im Außenbereich für Vorhaben zur Änderung, Erweiterung und zum Betrieb einer nach § 35 Absatz 1 Nummer 1, Nummer 2 und Nummer 4 des Baugesetzbuches zulässigen Anlage.

Die Genehmigungsfreiheit gilt nicht, wenn der Standort in einer Stätte, die nach Artikel 11 des Übereinkommens vom 16. November 1972 zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt (BGBl. 1977 II S. 213, 215) in die Liste des Erbes der Welt aufgenommen wurde, liegt.“

- § 26 Absatz 5 und 6 wird aufgehoben.
- § 36 wird wie folgt gefasst:

„§ 36

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen (zu § 63 BNatSchG)

In den Fällen des § 63 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes kann von einer Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen abgesehen werden, wenn Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten sind.“

- § 37 wird aufgehoben.