



075/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan "Sportforum Zossen" 1. Änderung in der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	09.09.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	24.09.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ 1. Änderung in der Stadt Zossen in der Fassung vom 04.08.2026 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 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 § 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:	Vermesser: 1.255,27 € Planungsbüro: 9.447,00 € Nachtrag Planungsbüro: 8.901,20 € Summe: 19.603,47 €
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Planzeichnung
2	Begründung
3	Grünordnerischer Fachbeitrag





Stadt Zossen

Bebauungsplan „Sportforum Zossen“, 1. Änderung

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 04.08.2026

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 Verkehrliche und technische Erschließung	7
2.2.1 Verkehrliche Erschließung	7
2.2.2 Technische Erschließung	7
2.3 Bodendenkmal	8
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	9
3.1 Flächennutzungsplanung.....	9
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007.....	10
3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	10
3.3 Regionale Ziele der Raumordnung.....	11
3.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0	12
3.3.2 Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“	13
3.3.3 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“	14
3.4 Sonstige übergeordnete und informelle Planungen	14
3.4.1 Klimaplan Brandenburg.....	14
3.4.2 INSEK Zossen 2045	15
3.4.3 Sportstättenentwicklungskonzept für die Stadt Zossen	16
3.5 Angrenzende Bebauungspläne	17
4. Ziele und Zwecke der Planänderung	18
5. Planinhalt und Festsetzungen im Änderungsbereich.....	18
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	18
5.3 Stellplätze mit ihren Zufahrten	18
5.4 Flächen zum Anpflanzen	19
5.5 Textliche Festsetzungen und Hinweise	19
A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
Art und Maß der baulichen Nutzung	19
Grünordnerische Festsetzungen	20
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
B. Hinweise	21
C. Nachrichtliche Übernahme	25

6. Flächenverteilung des Änderungsbereiches	26
7. Grünordnerisches Fachgutachten und Eingriffsbewertung bezogen auf den Änderungsbereich gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan	26
8. Beteiligungsverfahren	26
8.1 Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung	26
8.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Entwurfsbeschluss)	27
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit ...	28
8.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss	28
9. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung	28
9.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	28
9.2 Auswirkungen auf den Verkehr	28
9.3 Auswirkungen auf den Haushalt	28
10. Rechtsgrundlagen	29
Anlagen zur Begründung	29

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)



Quelle: <https://www.zossen.de/buerger/abgeschlossene-planungen/bebauungsplan-sportforum-zossen/>

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



Quelle: Lageplan, ÖbVI Dipl.-Ing. Christian Jänicke, Stand 12.11.2024, ergänzt 04.08.2026

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 1,7 ha, die als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen sind. Teilflächen der Flurstücke 48 und 50 sowie ehemals 49 (alt), geteilt in die Flurstücke 592 und 593, der Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf sind Bestandteil des Änderungsbereichs. Der Geltungsbereich verläuft im Westen entlang der östlichen Begrenzung der Straße „Zum Königsgaben“, im Norden entlang des Zufahrtsbereiches 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

Für den Änderungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der die Flächen als Sondergebiet „Sport und Freizeit“ festsetzt. Durch dieses bestehende Planungsrecht sind die Flächen bereits rechtsverbindlich dem Siedlungsbereich der Gemeinde zugeordnet und der freien Landschaft entzogen worden. Die gegenwärtige Nutzung als Ackerfläche (Brache) und Stellplatzanlage ändert nichts an dieser bauplanungsrechtlichen Vorprägung.

2.2 Verkehrliche und technische Erschließung

2.2.1 Verkehrliche 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. Die im nördlichen Teil des Änderungsbereiches gelegene Stellplatzfläche bietet eine Kapazität von ca. 130 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.

2.2.2 Technische Erschließung

Trink- und Schmutzwasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung des o.g. B- Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen.

Westlich des Geltungsbereiches, entlang der Friedhofstraße, verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 250 GGG, welche vorrangig als Transportleitung zur Überleitung des Schmutzwassers, in Richtung der Tandemkläranlage nach Wünsdorf dient. Im nördlichen Bereich, entlang der Zufahrtsstraße zur Freifeldanlage verläuft eine Trinkwasserleitung DN 400 GGG.

Löschwasserversorgung

In einer Lauflänge von unter 300 m sind drei Löschwasserbrunnen vorhanden, die zusammen eine Förderleistung von ca. 2.900 l/min (entspricht 174 m³/h) erbringen und somit geeignet sind, den Grundschutz an Löschwasser sicherzustellen.

Stromversorgung

Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im westlichen Bereich Leitungen und Anlagen der e.dis Netz GmbH. Bei Umverlegung bzw. Änderungsmaßnahmen dieser Leitungen bzw. Anlagen, ist rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze der e.dis Netz GmbH entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7,2 m x 5,2 m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Bei der weiteren Planung ist im Bereich der Anlagen der e.dis Netz GmbH das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ zu berücksichtigen.

Telekommunikation

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom sollen bei Baumpflanzungen berücksichtigt werden.

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

Mit Schreiben vom 22.04.2026 teilte die Untere Denkmalschutzbehörde mit, dass das Bodendenkmal beim Bau der Schule und der Stellplatzanlage in den Jahren 2018 bis 2020 teilweise archäologisch ausgegraben und dokumentiert wurde: „Die ur- und frühgeschichtlichen Befunde dünnen zwar nach Süden hin aus, aber die südliche Grenze des Bodendenkmals wurde bisher noch nicht festgestellt.

Im südlichen Teil des Bebauungsplanes soll nun eine Drei-Feld-Sporthalle errichtet werden. Das Bau-feld für die Sporthalle grenzt unmittelbar an die ehemalige Ausgrabungsfläche an. Im Areal der Sport-halle ist daher mit der Auffindung weiterer, bisher unentdeckter Bodendenkmale zu rechnen. Aus die-
sem Grund ist eine baubegleitende archäologische Dokumentation beim Oberbodenabtrag für die ge-
plante Sporthalle notwendig.

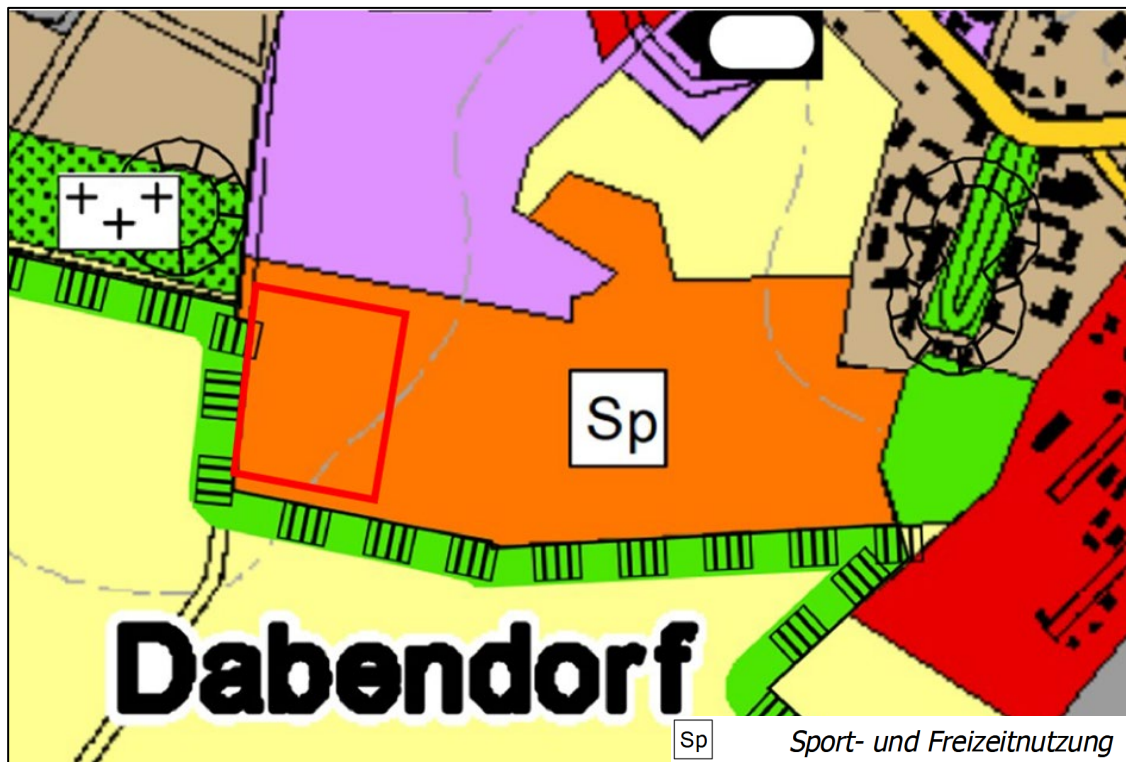
Im Rahmen der Bauantragstellung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§§ 20 und 19 BbgDSchG). Die denkmalrechtliche Erlaubnis legt dann den Untersuchungsrahmen für die archäo-
logische Dokumentation fest. In den Antragsunterlagen sind alle für den Neubau notwendigen Eingriffs-
flächen und -tiefen in Plänen und beschreibend darzustellen. Aus Sicht des Bodendenkmalschutzes
sind die Bodendenkmale im öffentlichen Interesse weitgehend zu erhalten (§§ 1, 2 und 7 BbgDSchG).“

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Flächennutzungsplanung

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 Flächen-
ausweisungen des FNP. Es wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeit-
nutzung im FNP dargestellt. Damit ist der Änderungsbebauungsplan aus dem FNP entwickelbar.

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



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Zossen

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.

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 Gemeindeteil 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.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 06.05.2026 mitgeteilt, dass der Planungsabsicht landesplanerische Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

3.3 Regionale Ziele der Raumordnung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 8. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Februar 2026 (GVBl. 1 Nr. 06), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und

Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

3.3.1 Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat auf ihrer Sitzung am 25.06.2026 den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) mehrheitlich als Satzung beschlossen.

Diese wird nunmehr gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Landesplanungsbehörde hat anschließend im Benehmen mit den fachlich berührten obersten Landesbehörden festzustellen, ob die Satzungen nach Maßgabe des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung aufgestellt sind und sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen.

Die Satzungen über den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft.

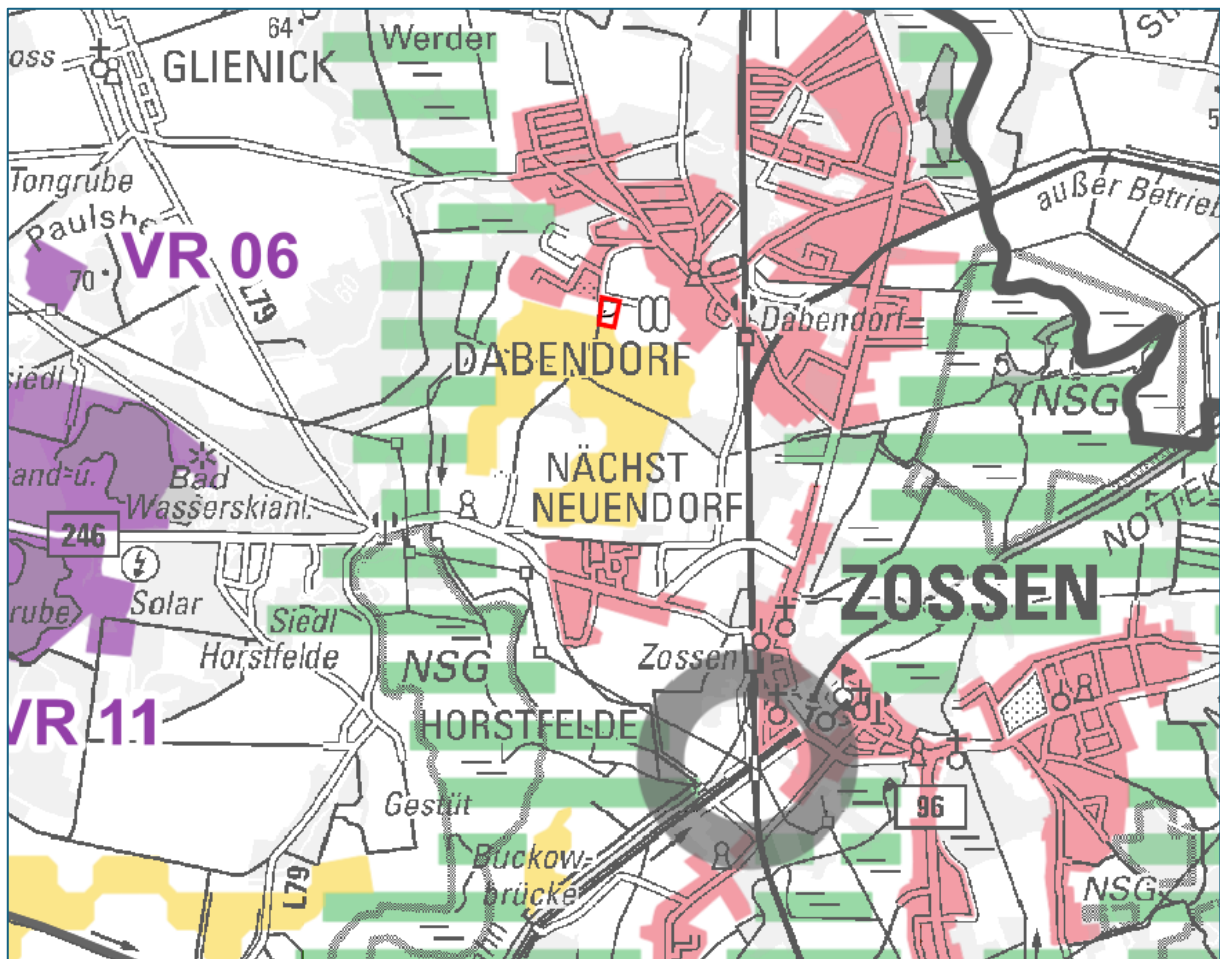
Der Integrierte Regionalplan legt die textlichen und räumlichen Grundsätze und Ziele der Raumentwicklung in den überörtlichen und integrativen Bereichen fest, die für die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region prägend sind. Diese orientieren sich an den Schwerpunktthemen der Raumentwicklung in 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 2. 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 Gemeindeteil 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.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit Schreiben vom 10.04.2026 mitgeteilt, dass regionalplanerische Belange von der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ nicht berührt sind.

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 2. Entwurf des Regionalplans 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 Gemeindeteil 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“

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 2026 die 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) mehrheitlich als Satzung beschlossen.

Diese wird nun gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Die Landesplanungsbehörde hat im Benehmen mit den fachlich berührten obersten Landesbehörden festzustellen, ob die Satzungen nach Maßgabe des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung aufgestellt sind und sonstigen Rechtsvorschriften nicht widersprechen.

Die Satzung über die 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung in Kraft.

In der Festlegungskarte zur 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027“ wurde im Gemeindegebiet Zossen östlich ein Vorranggebiet für die Windenergienutzung mit der Nummer VRW 25 ausgewiesen. Diese Festlegung hat jedoch keine Auswirkung 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 Treibhausgas-minderung 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.

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



Quelle: INSEK Zossen 2045

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.

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 Vereins-sports 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.

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.

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 Plangebietes 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 Kap. 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den nördlich gelegene Zufahrtsbereich wird ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsunternehmer zeichnerisch festgesetzt. Diese Festsetzung dient der technischen und verkehrlichen Erschließung des Standortes der Schule und des Sportforums Zossen.

5.3 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.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Zossen sind für die Sporthalle ein Kfz-Stellplatz je 100 m² Hallenfläche erforderlich. Beabsichtigt ist für die Schulsporthalle eine Hallenfläche von ca. 1.350 m². Besucherplätze und Tribünenanlagen sind für die Schulsporthalle nicht vorgesehen. Daraus ergeben sich gemäß Stellplatzsatzung ca. 14 erforderliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die innerhalb des Plangebietes geschaffen werden können.

Nach aktualisierter Bedarfsermittlung für das Sportforum Zossen und unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Zossen werden ca. 210 Pkw-Stellplätze benötigt. Bislang wurde jedoch nur eine Parkfläche für ca. 130 Pkw-Stellplätze errichtet. Die benötigten Pkw-Stellplätze für das Sportforum Zossen können auch weiterhin innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ geschaffen werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen legt hinsichtlich erforderlicher Fahrradabstellplätze keine genauen Mindestzahlen fest. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die erforderlichen Fahrradabstellplätze ebenfalls auf dem Grundstück geschaffen werden können.

Die ausreichende Anzahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.4 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.

5.5 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 **bauliche** 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 (**z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen**). 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. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. 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 Plangebiets, 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.

Bauordnungsrechtliche 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 pyraister	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Pflanzliste 2

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster

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

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

Pflanzliste 3

Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Brombeere
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder Wein
Euonymus fortunei	Spindelstrauch
Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletter-Rose
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Knöterich

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.

*Im Folgenden ist detailliert dargestellt, welche Textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Sportforum Zossen“ in diese 1. Änderung übernommen (Normalschrift), ergänzt (**fett und kursiv**) bzw. gestrichen (~~durchgestrichen~~) wurden. 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 und sind daher hier gestrichen, gelten aber weiterhin für den Ursprungsbebauungsplan.*

Änderungen der Textlichen Festsetzungen im 1. Änderungsbereich des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“

1. Im Sonstigen Sondergebiet „Sport ~~und Freizeit~~“ sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie diesen dienenden **bauliche** Anlagen zulässig (§ 11 BauNVO).

~~1.a. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist die Errichtung eines Funktionsgebäudes für Sport- und Freizeitnutzung mit Gastronomie mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 47,0 m über DHHN92 sowie eines Wirtschaftsgebäudes mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 42,0 m über DHHN92 zulässig.~~

~~1.b. Auf der mit "4 Tennisplätze" bezeichneten Fläche ist die Anlage von 4 Tennisplätzen zulässig.~~

~~1.c. Auf den mit "Großspielfeld" bezeichneten Flächen ist die Anlage jeweils eines Großspielfeldes für Fußball zulässig.~~

~~1.d. Auf der mit "Wettkampfanlage Typ B" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Großspielfeldes für Fußball sowie einer sechsbahnigen Rundbahn und achtbahniger Kurzstreckenbahn sowie Leichtathletikanlagen zulässig.~~

~~1.e. Auf der mit "Kleinspielfeld" bezeichneten Fläche ist die Anlage eines Kleinspielfeldes für Handball, Kleinfeldfußball, Basketball und Volleyball zulässig.~~

~~1.f. Auf der mit "Tribünenanlage" bezeichneten Fläche ist die Anlage einer Zuschauertribüne mit einer maximalen Höhe von 41,0 m über DHHN92 zulässig.~~

~~1.g. Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung eines Pavillons bis zu einer Grundfläche von 70 m² mit einer maximalen Höhe der Gebäudeoberkante von 42,0 m über DHHN92 als Nebenanlage zulässig (§ 14 Abs. 1 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.

~~2. In der öffentlichen Grünfläche sind die Errichtung einer Minigolfanlage und eines Bouleplatzes zulässig.~~

3. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (**z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen**). Die Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Dazu ist je 10 Stellflächen mindestens 1 hochstämmiger Baum **mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm** der Mindestqualität 12/14 der Pflanzliste 1 zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

~~4. In den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Auf dem im Plan gekennzeichneten Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine Heckenpflanzung mit Arten der Pflanzliste 2 anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB).~~

5. Auf den **mindestens der Hälfte der** festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennzeichnung „**BA**“ sind mindestens 3-reihige Laubgehölzanzpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 50 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen. ~~Mindestens die Hälfte jeder mit „B“ gekennzeichneten Fläche ist wie vorgenannt zu bepflanzen.~~ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

~~6. Die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb von Trinkwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Die textliche Festsetzung konkretisiert die entsprechende zeichnerische Festsetzung des Leitungsrechtes.~~

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. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen.

Bauordnungsrechtliche 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.

Die Pflanzlisten 1 und 2 wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, die Pflanzliste 3 ergänzt. Die Hinweise 2 bis 6 wurden in der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ hinzugefügt.

Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ übernommen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen ebenfalls.

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.

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu sind unter nachfolgendem Link zu finden:

Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>

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).

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.

C. Nachrichtliche Übernahme

1. 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.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im

Benehmen mit dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen ggf. dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Die Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Zossen (Stellplatzsatzung) vom 22.12.2004. Demnach ist für die Sporthalle je 100 m² Hallenfläche mindestens 1 Kfz-Stellplatz vorzusehen.

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.

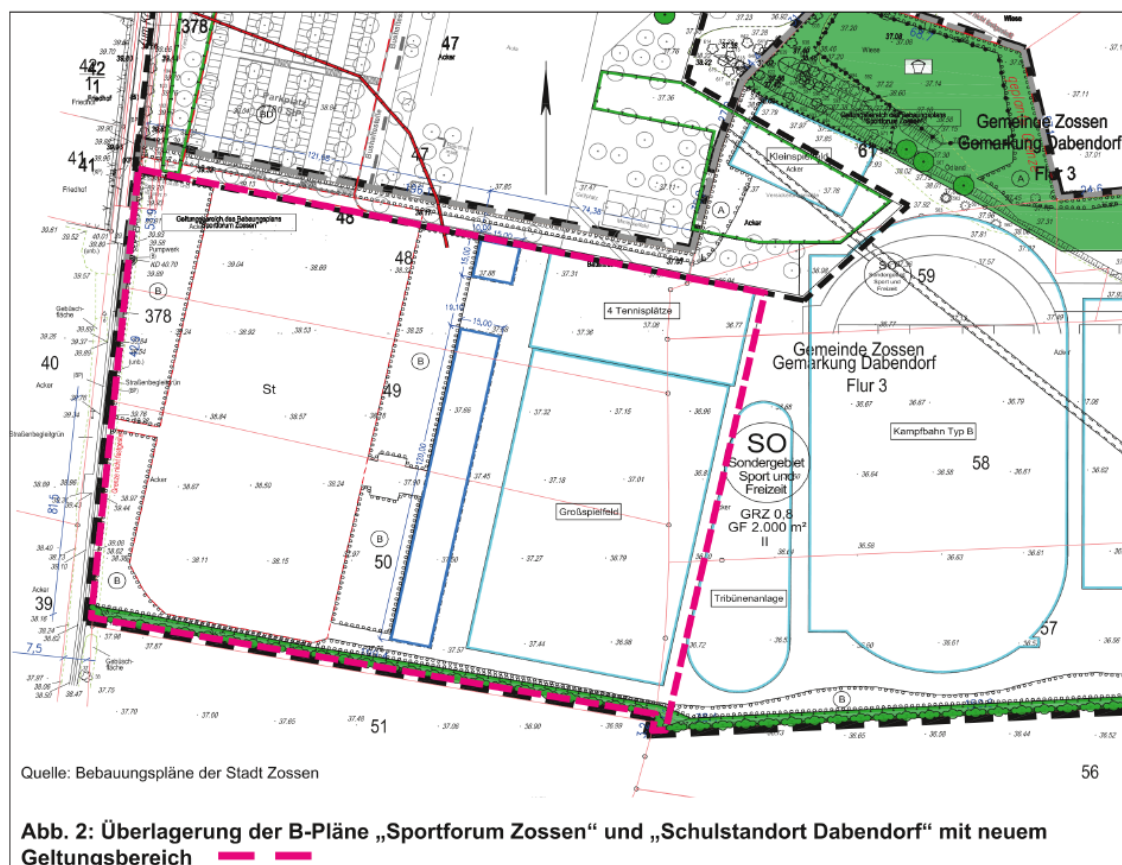
Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB 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.

8.2 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.

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

Die Veröffentlichung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ hat in der Zeit vom 07.04.2026 bis einschließlich 08.05.2026 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingereicht worden.

Mit Schreiben vom 30.03.2026, die entsprechenden Unterlagen waren ab dem 07.04.2026 abrufbereit, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden parallel zur Veröffentlichung am Verfahren beteiligt. Insgesamt gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 22 Stellungnahmen ein, von den Nachbargemeinden zwei. Die gemeindeinterne Abstimmung hat zwei Stellungnahmen hervorgebracht. Die Anregungen bzw. Hinweise wurden geprüft und im Wesentlichen in der 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt. Demgemäß wurde ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht für die zuständigen Versorgungsunternehmen festgesetzt. In den Textlichen Festsetzungen 1, 3 und 8 erfolgte eine redaktionelle Klarstellung bzw. Präzisierung. Die Hinweise, Nachrichtliche Übernahme und die Begründung wurden ergänzt, die Rechtsgrundlagen aktualisiert.

8.4 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.

9.2 Auswirkungen auf den Verkehr

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

9.3 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 1 des Gesetzes vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192).

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20], S.22).

Anlagen zur Begründung

- Grünordnerisches Fachgutachten zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“, Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA, 30.06.2026
- Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden, Stand: 27.07.2026

Stadt Zossen

OT Dabendorf



GRÜNNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Sportforum Zossen“

Stand: 05. August 2026

Auftraggeber:

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abteilung Stadtplanung
Sophie-Charlotten-Straße 33,
14059 Berlin

Auftragnehmer:

Schirmer – Partner
Landschaftsarchitekten BDLA
Zillestr. 105
10585 Berlin

Tel. 030/64478302

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen	4
1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	5
1.2.1	Angaben zum Standort	5
1.2.2	Art des Vorhabens, Ziele des Plans	6
1.2.3	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	7
1.3	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung	7
1.3.1	Fachgesetze	7
1.3.2	Fachplanungen	9
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt	11
2.1.1.1	Potenzielle natürliche Vegetation	11
2.1.1.2	Biotoptypen	11
2.1.1.3	Biotopverbund	12
2.1.1.4	Tiere	12
2.1.2	Schutzgut und Boden	15
2.1.3	Schutzgut Wasser	17
2.1.3.1	Oberflächengewässer	17
2.1.3.2	Grundwasser	17
2.1.4	Klima / Luft	18
2.1.5	Landschaftsbild	19
3	Konfliktanalyse	21
3.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	21
3.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	21
3.1.2	Schutzgut Boden/Fläche	23
3.1.3	Schutzgut Wasser	24
3.1.4	Schutzgut Klima/Luft	25
3.1.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	25
4.1.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	27
4.1.2	Schutzgut Boden	28
4.1.3	Schutzgut Wasser	28
4.1.4	Schutzgut Klima/Luft	28
4.1.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	28
5	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)	29
5.3	Maßnahmen zum Artenschutz	30
6	Quellen	32

Anhang

- Karte „Biototypen und Konflikte“

1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und rechtliche Rahmenbedingungen

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 beschlossen. Das Büro Schirmer-Partner wurde daraufhin mit der Bearbeitung eines grünordnerischen Fachgutachtens beauftragt.

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

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gem. § 1 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB im Bebauungsplan dargestellt. Der vorliegende Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme die Auswirkungen der Planung und erarbeitet Vorgaben für Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, um die umweltschützenden Belange im Planverfahren und bei der Abwägung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan einen Ausgleich für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu schaffen.

BauGB und Naturschutzgesetzgebung

Die Notwendigkeit zur Erarbeitung bewertbarer Unterlagen zur Sicherung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ergibt sich aus:

- den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem § 5 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG).
- der Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz nach § 1 a 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. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ziel ist es, eine den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechende Entwicklung planerisch vorzubereiten und abwägungsfähige Unterlagen bzgl. der Belange von Naturschutz und der Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitzustellen.

Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen im Wesentlichen denen eines Grünordnungsplanes.

Die Biotopkartierung wurde auf der Grundlage der Kartierungsanleitung „Biotopkartierung Brandenburg“ sowie der Biotoptypenliste, Stand März 2011, durchgeführt.

Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung ist ein Umsetzungsinstrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In einer gestuften Planungshierarchie konkretisiert sie die für den Vollzug der Naturschutzgesetzgebung räumlich und sachlich notwendigen Erfordernisse. Die jeweilige Planung hat sich dabei auf die übergeordneten Planungen zu beziehen. Für die Stufe des Grünordnungsplans ist dies der Landschaftsplan. Er formuliert die örtlichen Erfordernisse und Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. In den Landschaftsplan werden regionale und landesplanerische Fachvorgaben eingearbeitet und örtlich konkretisiert. Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage eigener Erhebungen auf der Grundlage des aktuellen Vermessungsplan sowie den im Internet verfügbaren Geobasisdaten des Landes Brandenburg.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

1.2.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft den westlichen Teil des Bebauungsplangebiets „Sportforum Zossen“ mit den Festsetzungen von Stellplätzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des geplanten Sondergebiets für Sport und Freizeit.

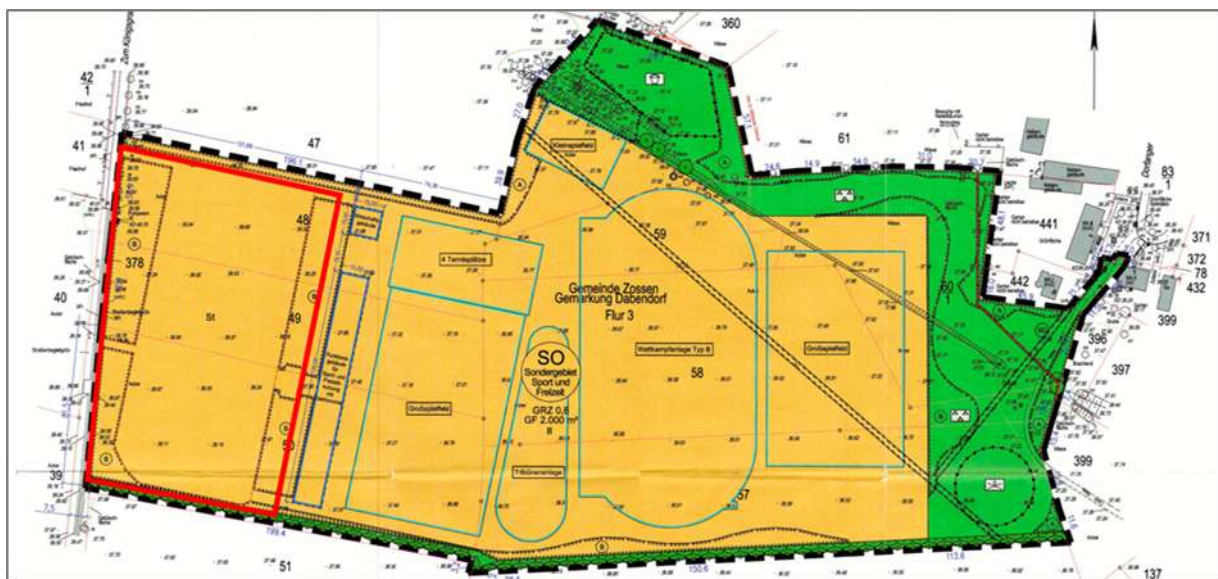


Abb.1: Ausschnitt Planzeichnung "Sportforum Zossen" mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Linie)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 1,7 ha, die als Sondergebiet für Sport ausgewiesen sind. Teilflächen der Flurstücke 48, 592 und 593 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 Königgraben“, 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 Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche.

Der nördlich gelegener Teilbereich, wird derzeit als unbefestigte Stellplatzfläche, mit befestigtem Zufahrtbereich, genutzt. Die bestehende Stellplatzanlage ist mit Bäumen bepflanzt. Des Weiteren befindet sich ein Trafo und eine kleinere eingezäunte Abstellfläche im nördlichen Teil des Änderungsbereiches. Die südlich angrenzenden Flächen sind derzeit unbebaut und liegen brach.



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Sportforum Zossen" (rote Linie) (Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-, eigene Ergänzung)

1.2.2 Art des Vorhabens, Ziele des Plans

Die 1. Änderung des Bebauungsplans setzt für seinen Geltungsbereich im Teil A Planzeichnung bisher grundsätzlich fest:

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sport“ GR = 3.000 m²
- Flächen mit Pflanzgeboten zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche (GR 3.000 m²) festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 3.000 m² durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Diese Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche soll vornehmlich die Stellplatzanlage berücksichtigen. Die übrigen ca. 30 % Flächenanteil des Änderungsbereiches sollen als Flächen für Anpflanzungen zur Verfügung stehen.

Die überbaubare Fläche im Sondergebiet wird durch Baugrenzen bestimmt, die Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 55 m ü.NHN begrenzt. Das Niveau der Straße „Zum Königsgraben“ westlich der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt durchschnittlich ca. 39,9 m ü. NHN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt demnach bei etwa 15 m über Straßenniveau.

Die vorgesehene Stellplatzanlage wird nicht wie im Originalplan 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 im nördlichen Teil der Änderungsfläche bereits errichtete begrünte Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten soll bei der weiteren Planung zumindest teilweise Berücksichtigung finden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden für den Änderungsbereich teilweise neu geordnet und überschreiten diese sogar um ca. 196 m². So wird die ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen im Bereich der 1. Änderung von ca. 4.870 m² auf ca. 5.066 m² vergrößert. Damit nehmen die Flächen zum Anpflanzen einen Flächenanteil von ca. 30 % des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportforum Zossen“ ein.

1.2.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rund 1,7 ha, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ festgesetzt wurde.

1.3 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne, sofern für den Bebauungsplan von Bedeutung und deren Berücksichtigung

1.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

Für das Bebauungsplanverfahren ist der in § 1a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden und die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage dieses grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Beachtlich sind insbesondere die Bewertung der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft nach §14 BNatSchG sowie die sich aus § 18 BNatSchG ergebende Verpflichtung, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz der zu erwartenden Eingriffe nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (also im Bebauungsplanverfahren) zu entscheiden. Darüber hinaus sind im Planverfahren die sich aus § 44 des BNatSchG ergebenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Artenschutz) zu beachten.

Artenschutz nach BNatSchG

In § 44 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren

- Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,
4. Standorte wildlebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Die Berücksichtigung erfolgt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird aufgrund der vorhandenen Bestandsituation über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Dünen Dabendorf“, Gebietsnummer DE 746-304 liegt in nordöstlicher Richtung rund 630 m vom Plangebiet entfernt. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der geplanten Nutzung und der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Dabendorf ausgeschlossen werden.

Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Nuthe-Nieplitz-Niederung“, DE 3744-421 (Special Protection Area SPA gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) befindet sich rund 3.350 m nördlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf das Schutzgebiet können aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Das Plangebiet grenzt im Süden an das LSG „Notte-Niederung“, Gebiets-Nr. 3746-602. Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Teile des LSG wurden 2012 aus dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ausgegliedert. Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen weitreichenden Wirkungen auf das benachbarte LSG verursacht.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG¹

¹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

gesetzlich geschützten Biotope.

Berücksichtigung:

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dies kann aufgrund der bestehenden Abstände, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Dabendorf und den bestehenden rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)²

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieses grünordnerischen Fachgutachtens zur 1. Änderung des Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

1.3.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Schutzgutbezogene Ziele formuliert das Landschaftsprogramm [MLUR 2000] für folgende Schutzgüter:

- Arten und Lebensgemeinschaften: Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbunds von Niedermooren und grundwassernahen Standorten, Sicherung der Nahrungsplätze von Zugvögeln im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung
- Boden: Erhalt bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen; standortangepasste Bodennutzung
- Wasser: Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten
- Klima/Luft: Flächen ohne Aussagen zum Schutzgut
- Landschaftsbild: Pflege und Entwicklung des vorhandenen Eigencharakters/bewaldet
- Erholung: Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit.

Entwicklungsschwerpunkte für die Region Zossen:

- o Niederungsbereiche sind in ihrer gebietstypischen Ausprägung zu erhalten und zu entwickeln.
- o Mischung von Grün- und Ackernutzung ist zu sichern.
- o Eine kleinteiligere Flächengliederung ist anzustreben.
- o Stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben.
- o Verhinderung weiterer Zersiedlung / Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft. Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

² Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming**, Karte ‚Entwicklungsziele‘ trifft für das Plangebiet folgende Aussagen (UmLand 2009):

- Arten und Lebensgemeinschaften: Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Boden: Aufwertung von Niedermoorböden unter Ackernutzung – vorrangige Umwandlung in Grünland; Schutz von Böden mit hoher bis sehr hoher Wind- oder Wassererosionsgefährdung
- Klima: Erhalt von Kalt- und Frischluftbahnen für belastete Gebiete
- Die Karte ‚Fauna‘ enthält als einzige relevante Darstellung für das Plangebiet eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Flugbahn von Kranichen zwischen den Einstandsflächen bei Rangsdorf im Norden und Mellensee im Süden, die das Plangebiet an seinem westlichen Rande streift.
- Die Karte ‚Flora‘ stellt die Ackerflächen des Plangebietes dar sowie eine südöstlich angrenzende Feuchtgrünlandfläche, geschützt gemäß § 32 BbgNatSchG.
- Die Karte ‚Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung‘ stellt das Plangebiet zu den strukturreichen, ebenen, offenlandgeprägten Räumen mit hoher bis sehr hoher Erlebniswirksamkeit. Im Verlauf des Weges nach Nächst Neuendorf, der den westlichen Rand des Plangebietes berührt, ist ein Radweg dargestellt. Das Altdorf wird als historischer Ortskern mit Baumdenkmalen hervorgehoben.

Landschaftsplan der Stadt Zossen

Der Landschaftsplan liegt als 3. Fortschreibung als sachlicher und räumlicher Teilplan zur 3. Änderung des FNP vom 27. April 2023 vor. Er stellt das Plangebiet ebenso wie der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) (Stand: 3. Änderung vom 05.12.2023) als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Sport- und Freizeitnutzung dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit aus dem FNP entwickelbar.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)³. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten.

2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt

2.1.1.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standorts- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre. Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein „Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Buchenwald“ entwickeln (Landschaftsprogramm Brandenburg, Karte G 6.01).

2.1.1.2 Biotoptypen

Das Plangebiet ist im südlichen Teil durch eine ruderale Wiese geprägt. Im nördlichen Teil wurde mit dem Bau einer mit Baumpflanzungen gegliederten Stellplatzanlage begonnen. An der westlichen Plangebietsgrenze stehen 2 Einzelbäume (Spitzahorne) mit Stammumfängen zwischen 70 und 80 cm.

Bei einer Begehung im August 2024 wurden folgende Biotoptypen im Plangebiet festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg) zugeordnet und auf der anliegenden Karte dargestellt. Die Beschreibung und Bewertung enthält Biotoptypen und Landnutzungen innerhalb des Plangebietes. Kartierung und Zahlencode entsprechen der Biotopkartierung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg 2011):

3 MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.

Tabelle 1: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
03299	Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen	gering	nicht gefährdet
05113/Ackerbrache	ruderale Wiesen (Ackerbrache)	gering	nicht gefährdet
0715213	Sonst. Solitärbäume, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände <10Jahre	mittel	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	fehlend	nicht gefährdet
126411	Parkplatz, nicht versiegelt mit regelmäßigem Baumbestand	gering	nicht gefährdet

Bewertung

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe
- Gefährdung/Seltenheit des Biotoptyps
- Intaktheit/Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit Wiederherstellbarkeit

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Das Plangebiet hat nach diesen Kriterien eine insgesamt nur geringe Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

2.1.1.3 Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen vorhanden, die eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund haben.

2.1.1.4 Tiere

Für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt keine aktuelle faunistische Kartierung vor. Bei den im Jahr 2010 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ durchgeführten Untersuchung wurden auf der Änderungsfläche 3 Brutplätze der Feldlerche kartiert. Für Vorkommen anderer geschützter Artengruppen lagen keine Hinweise vor. Dauerhaft geschützte Lebensstätten in Gebäuden und Altbäumen (Baumhöhlen) für Brutvögel und Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Für alle anderen Artengruppen erfolgte vorab eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Wesentliche Grundlage für die Ableitung von potenziell vorkommenden Arten stellt neben der geographischen Verbreitung, die Habitatansprüche der Arten und die Habitateignung des Wirkraumes dar. Anhand der vorhandenen Biotope bzw. Lebensräume wird abgeschätzt, welche Arten im Untersuchungsraum zu erwarten sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/ Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst.

Fledermäuse

Aufgrund fehlender Gebäude und Bäume (Baumhöhlen) sind im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans keine Lebensräume der im Gebiet vorkommenden Fledermausarten vorhanden. Das Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren kann grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Amphibien

Laichgewässer sind im UG und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Eine Nutzung des Plangebietes als Landlebensraum kann daher grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Käfer des Anhanges IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende xylobionte Arten des Anhanges IV der FFH-RL ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Amphibien (mangels geeigneter Fortpflanzungsstätten im Wirkraum des Vorhabens, evtl. Vorkommen von Landlebensräumen)
- Alle Libellen (mangels Gewässern im Untersuchungsgebiet)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (keine Gewässer vorhanden)
- Alle holzbewohnenden Käfer (keine Altbäume vorhanden)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels geeignetem Fließgewässer innerhalb des Plangebietes)

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppe im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht. Als für das Plangebiet relevante Artengruppen bleiben die Brutvögel, deren Lebensräume bei Verlust zu ersetzen sind.

Feldlerche

Die offenen Ackerflächen im Änderungsbereich sind potenzieller Lebensraum der Feldlerche. Die Kartielergebnisse im Jahr 2010 mit 3 Brutrevieren im Bereich der Änderungsfläche deuten auf eine durchschnittliche Brutdichte der Feldlerche hin. Was u.a. auf die damalige Bestellung der Flächen mit Getreide zurückzuführen war. Bei einer Begehung der Fläche im März 2025 konnten jedoch keine Reviere der Feldlerche auf der Fläche nachgewiesen werden.

Lebensraumansprüche

Dieser Kurzstreckenzieher bevorzugt weitgehend offene Landschaften mit unterschiedlicher Ausprägung. Feldlerchen sind hauptsächlich in Kulturlebensräumen wie Grünland- und Ackergebieten anzutreffen, zu ihren Lebensräumen zählen bspw. aber auch Hochmoore, Heidegebiete, Salzwiesen und größere Waldlichtungen. Von großer Bedeutung für die Habitatwahl sind trockene bis wechselfeuchte Böden mit einer kargen, relativ niedrigen Gras- und Krautvegetation. Auch feuchte bis nasse Areale werden nicht gemieden, sofern diese an trockenen Bereichen angrenzen oder mit ihnen durchsetzt sind (SÜDBECK et al. 2005).

Als Bodenbrüter bevorzugt die Feldlerche versteckte Neststandorte mit einer geringen Vegetationshöhe zwischen 15-20 cm. Zwei Jahresbruten sind häufig, bei Gelegeverlusten sind Nachgelege möglich. Die Gelegegröße beträgt 2 bis 5 Eier, die Brut- und Nestlingsdauer insgesamt etwa 24 Tage. Der Brutzeitraum der Erstbrut beginnt meist ab April und endet Mitte Mai, die Eiablage der Zweitbrut beginnt ab Juni (ebd.). Der gesamte Brutzeitraum der Feldlerche liegt damit innerhalb Anfang April bis Ende Juli.

Prognose der Beeinträchtigungen

Die Vorhabenfläche bietet in Abhängigkeit der Fruchtfolge bislang geeignete Brutplätze. Im Zuge der Vorhabenrealisierung werden diese für die Feldlerche geeigneten Habitatstrukturen in einem Umfang von ca. 0,7 ha in Anspruch genommen.

Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und eine damit verbundene Verletzung/Tötung von Individuen (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) durch Beschädigung von Gelegen kann vorerst nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kommt es anlagebedingt zum Flächenverlust von Grünlandflächen, die in Abhängigkeit von der Fruchtfolge als Bruthabitate der Feldlerche geeignet sind. Auch Störungen der Feldlerche während der sensiblen Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können in Form von Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen oder durch Erschütterungen auftreten. Das in § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG definierte Störungsverbot kann daher nicht von vornherein ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum vorgezogenen Ausgleich der prognostizierten Beeinträchtigungen

Als Vermeidungsmaßnahme zur Verhinderung des Eintretens der genannten Verbotstatbestände wird ein frühzeitiger Baubeginn spätestens zum Anfang des Monats März innerhalb der Baugebiete festgelegt. Die Hauptbrutzeit der Feldlerche dauert von April bis einschließlich Juli. Entsprechend ist bis zu diesem Zeitraum eine Etablierung von Brutstätten der bodenbrütenden Feldlerche nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass die Bautätigkeiten vor Einsetzen der Brutperiode eine Scheuchwirkung auf die Feldlerche entfaltet. Damit wird die Brutplatzwahl innerhalb der Vorhabenfläche verhindert. Mit dieser Maßnahme lässt sich auch gewährleisten, dass keine von Altvögeln oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester durch die Baufeldfreimachung zerstört und einzelne Tiere verletzt oder getötet werden. Der Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist damit nicht gegeben. Kommt es aus unvorhersehbaren Gründen zu einer Abweichung vom Regelfalls durch einen verspäteten Baubeginn, sind die potenziellen Brutflächen zu kontrollieren und bei einem Fund durch einen ausreichend großen Sicherheitsabstand mit einem Zaun abzusichern.

Die Feldlerche legt in jeder Brutsaison ihr Nest neu an, häufig sogar mehrfach an verschiedenen Stellen. Somit weist sie keine strenge Bindung an ihre Brutstandorte auf und ist in der Lage, an anderem Ort neue Nester anzulegen. Geeignete Flächen sind in den verbleibenden Teilen der Ackerflur in ausreichendem Umfang vorhanden.

Feldraine als stetig nutzbare Bruthabitate sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher wurden im Rahmen der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ außerhalb des Plangebietes entsprechende Habitate durch Anlage von dauerhaften Feldrainen neu geschaffen.

Die ökologische Funktionalität der betroffenen Fortpflanzungsstätten blieb damit im räumlichen Zusammenhang gewahrt und das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG konnte wirksam verhindert werden.

Bewertung der Verbotstatbestände / der verbleibenden Beeinträchtigungen

Die Verbotstatbestände der Verletzung/Tötung von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) werden durch die Festlegung des eines Bauverbotes zwischen Anfang April und Ende Juli (V CEF 1) vermieden. Unter Berücksichtigung, dass im näheren und weiteren Umfeld des Vorhabens weiterhin geeignete und großräumige Offenlandflächen wie Acker- und Grünlandflächen für die Feldlerche verbleiben und dauerhaft neue Bruthabitate geschaffen wurden, ist von keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population durch die Inanspruchnahme von Offenlandflächen auszugehen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang bestehen bleibt und die Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht eintreten.

Ein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG besteht nicht.

Tabelle 4: Schutzgut Arten und Biotope

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- gering in ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereichen und Grünlandflächen im südlichen Teil des Plangebietes, - räumliche Vernetzung mit und ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	-nicht vorhanden: keine Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten im Plangebiet.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.2 Schutzgut Boden

Naturraum

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs in der Nuthe-Notte-Niederung (Nr. 815), die Teil der naturräumlichen Großeinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (Nr. 81) ist. Charakteristisch für diesen Landschaftsraum ist der Wechsel von Grundmoränenplatten, meist in Verbindung mit Stauchmoränen, und breiten Wiesenniederungen ([MEYNEN/SCHMITHÜSEN u.a. 1961).

Geologie und Boden

Bei den örtlichen Bodenformen handelt es sich überwiegend um geringmächtige Erdniedermoore aus Torf über Flußsand, Podsol-Braunerden und Braunerde-Podsol (nordwestliches Plangebiet) sowie Kalkgleye und Kalkhumusgleye über Flußsand (östliches Plangebiet) [<http://www.geo-brandenburg.de/boden/> 2010]. Von Südost nach Nordwest verläuft ein etwa 25 m breiter und 320 m langer Streifen, ein Überrest eines in den 1930er Jahren angelegten Bahndammes, der etwa 1 m über dem natürlichen Geländeniveau aufragt.

Die Bodenzahlen liegen verbreitet zwischen 30 und 40, nur bei den Podsolböden sinkt die Bodengüte unter 30 (<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> 2025)].

Bodendenkmale

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

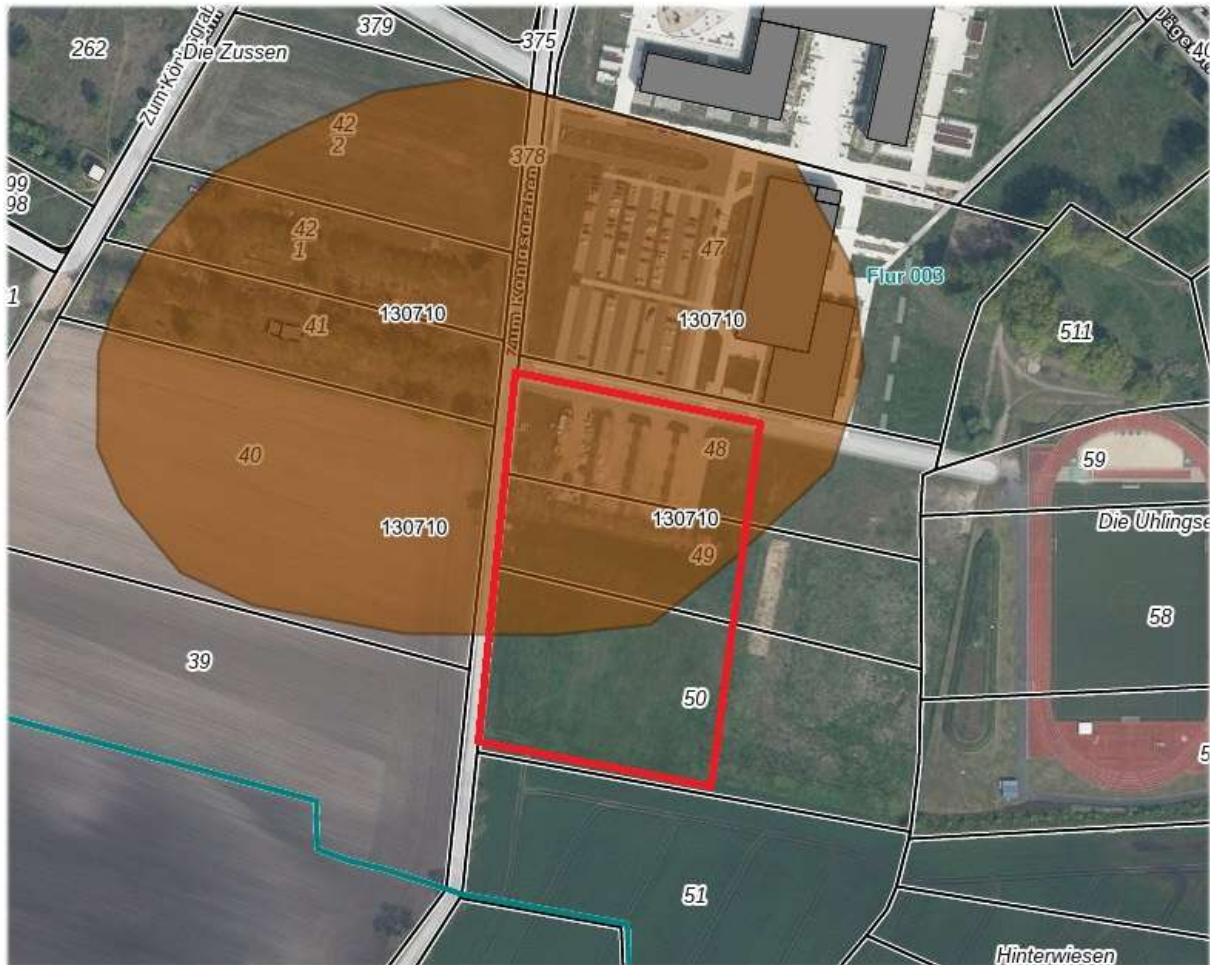


Abb.3: Bodendenkmal im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (Quelle: geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752)

Bewertung

Der Boden ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung sind die Niedermoorböden einem kontinuierlichen Degradationsprozess ausgesetzt, so dass sie ihre ursprünglichen Bodenfunktionen (Wasserspeicher, CO₂-Puffer) im Laufe der Zeit verloren haben. Demzufolge sind das ökologische Potential dieser Böden und damit ihre Wertigkeit nachhaltig beeinträchtigt.

Vorbelastungen durch Versiegelungen und Verdichtungen bestehen nicht. Die Böden im Plangebiet weisen eine allgemeine Funktionsausprägung auf. Besondere Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen. Die vorhandenen Bodenarten sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der nördliche Teil der Änderungsfläche innerhalb eines bekannten Bodendenkmals liegt.

Tabelle 5: Bewertung Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	geringes Filtervermögen und geringe Pufferfunktion durch durchlässige Böden; auf versiegelten Flächen nicht relevant
Infiltrationsfunktion	geringe Infiltration von Niederschlagswasser aufgrund anstehender Böden. Die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist. auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen Betroffenheit von Bodenbrütern.
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch nährstoffarme Bodenbasis
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Nördlicher Teil des Plangebietes: Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals

2.1.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

2.1.3.1 Oberflächengewässer

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

2.1.3.2 Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist relativ gering und wurde mit 36,04 bis 36,44 m DHHN'92 ermittelt, das sind zwischen 2 und 3 m unter Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Baugrenzen.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet besitzt eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit; es ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, da es ungespannt unter Deckschichten mit wechselhaftem Aufbau bzw. frei unter sandiger Deckschicht gebildet wird.

Im Gebiet befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des geringen Flurabstands als hoch einzuschätzen.

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	gering wegen sehr geringem Flurabstand
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt hoch, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 500-580 mm/a), geringem Grundwasserflurabstand und Vegetationsbedeckung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben.
Trinkwasserschutzfunktion	fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

2.1.4 Klima / Luft

Klima

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C [BMUNR/UBA 1991]. Die Winde wehen hauptsächlich aus westlichen Richtungen.

Das regionale Klima der Nuthe-Notte-Niederung wird durch folgende Werte beschrieben [SCHULTZE 1955]:

Jahresmitteltemperatur	8,0 bis 8,5 °C.
Temperaturmittel der Extremmonate	-1,0 bis -0,5 °C im Januar 18,0 bis 18,5 °C im Juli.
jährlicher Niederschlag	500 - 580 mm
Niederschlagsmengen der Monate	April+Mai+Juni 135-150 mm Juni+Juli+August 175-200 mm

Offenlandflächen, wie das Plangebiet und die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen, sind aus klimatischer Sicht Kaltluftentstehungsgebiete. Diese können nachts bei sogenannten strahlungsintensiven Wetterlagen entstehen:

Da die Flächen weitgehend eben sind, kann jedoch die Kaltluft – wenn überhaupt – nur langsam in tiefere Lagen in Richtung Süden und Südosten abfließen und dort Wirkungen ausüben.

Für das Lokalklima von höherer Bedeutung ist die Zufuhr von Frischluft aus der Landschaft in die angrenzenden Siedlungsbereiche tagsüber.

Siedlungsflächen heizen sich gegenüber dem Freiland aufgrund des Vorkommens befestigter Flächen am Tage schneller und stärker auf. Die dabei entstehende erwärmte Luft steigt auf und saugt von unten Bodenluft an. Die Luft strömt somit in die Siedlungsflächen, wobei es sich überwiegend um Frischluft handelt, die bei ihrem Weg durch die angrenzenden Grün- und Freiflächen gereinigt wird.

Die oben beschriebenen Effekte zeigen allerdings nur bei windarmen Wetterlagen Wirkung. Diese können freilich im Sommer und Winter relativ häufig auftreten.

Lufthygiene

Das Plangebiet liegt am Rand eines Siedlungsbereichs mit mäßigem Durchgrünungsgrad und geringer klimatischer Vorbelastung. Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Bewertung

Aufgrund der Lage am durchgrüntem Siedlungsrand von Dabendorf bestehen keine klimatischen Vorbelastungen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind kaum klimatisch ausgleichend wirkende Vegetationsbestände und Einzelbäume vorhanden. Die offene Landwirtschaftsfläche wirkt als Kaltluftentstehungsfläche für den angrenzenden Schulstandort und die Freizeit- und Sportflächen.

Tabelle 7: Bestandsbewertung Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. (Kaltluftentstehungsfläche) Kaum klimatisch ausgleichend wirkenden Gehölzbestände vorhanden.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	fehlende Gehölzstrukturen im Plangebiet, keine Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion.

2.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsraumes, der durch die Niederungsbereiche des Nottekanals bzw. des Nottefließes und der darin mündenden Gräben geprägt wird. Nördlich grenzen die Siedlungsflächen von Dabendorf an, die sich in der Neuzeit vom Altdorf und der Straße nach Glienick ausgehend weiter in die vernässungsfreien Niederungsbereiche ausgedehnt haben. Insbesondere wird der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Bereich westlich des Plangebietes nunmehr durch Siedlungsflächen überformt.

Auffällig bei den neuzeitlichen Siedlungsflächen ist zudem ihre ungenügende landschaftliche Einbindung, während vor allem die ehemaligen Hofstellen im Altdorf aufgrund ihrer alten Gehölzbestände gut eingegrünt sind. Gleiches gilt auch für die Mehrzweckhalle, deren Anpflanzungen aufgrund ihres relativ geringen Alters noch keinen prägenden Charakter aufweisen.

Mit Ausnahme von zwei Einzelbäumen am in Nord-Südrichtung verlaufenden Weg an der westlichen Grenze des Plangebietes sind keine raumwirksamen Gehölze im Plangebiet vorhanden. Die neu gepflanzten Bäume auf dem Parkplatz im nördlichen Teil der Änderungsfläche können solche Funktionen aufgrund ihrer geringen Größe noch nicht erfüllen. An einigen Abschnitten entlang des Weges nach Nächst Neuendorf, der den westlichen Rand des Plangebietes bildet, stehen Baumreihen unterschiedlichen Alters. Je nach Alter wirken auch sie gliedernd und belebend auf das Landschaftsbild.

Erholungsnutzung findet im Plangebiet derzeit nicht statt – dazu fehlen jegliche Einrichtungen und Verbindungswege. Der Weg nach Nächst Neuendorf, welcher am westlichen Rand des Plangebietes verläuft, ist Teil des überregionalen Fontanewanderweges F4. Weiterhin führt darüber der Wanderweg „Baruther Linie“ sowie die ‚Zülowroute‘ als Radroute durch die Regionalparks.

Das Plangebiet ist strukturarm, weitgehend ohne Gehölzstrukturen und weist aktuell keine Eignung für die ortsnahe Erholung auf.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Stö-

rungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, im Vordergrund liegende Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist das Landschaftsbild im Plangebiet durch eine monotone Ackerbrache und eine mit Jungbäumen begrünte Stellplatzanlage im nördlichen Teil geprägt und weist eine insgesamt geringe Landschaftsbildqualität auf. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet aktuell keine Bedeutung.

Tabelle 8: Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/naturbezogene Erholungsfunktion	sSignifikantes Fehlen positiver Elemente des Landschaftsbildes. Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung nicht eingeschränkt. Fehlende Eingrünung des Siedlungsrandes von Dabendorf.
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

3 Konfliktanalyse

3.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

An dieser Stelle geht es letztendlich um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme berücksichtigt und die ermittelten Auswirkungen betrachtet.

Der Bebauungsplans bereitet mit der Inanspruchnahme von Grünflächen und der Ausweisung neuer Gebäudeflächen Eingriffe vor, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten /vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Bei der formellen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB am Planentwurf wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

Die vorliegende Konfliktanalyse ist eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die im Kapitel 4 benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und mit Bezug zur geplanten Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter mit Bezug zum konkreten Einzelfall abhängig und muss in den folgenden Planungsebenen geprüft und konkretisiert werden.

3.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die aktuell im südlichen Teil des Bebauungsplans noch vorhanden Biotope (Landwirtschaftsflächen) durch die geplante Festsetzung einer Sporthalle überplant und durch geringwertige Siedlungsbiootope ersetzt. Ein ausgleichspflichtiger Eingriff wird nicht vorbereitet, da im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ keine zusätzlichen Grün- und Freiflächen überplant werden (vgl. Kap. 3.1.2).

Biotoptypen mit hohem und mittlerem Biotopwert sind nach der Konfliktanalyse (siehe Karte Biotoptypen/Konflikte in der Anlage) im Plangebiet nicht betroffen.

Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung kommt es zu einem potentiellen Habitatverlust für eine bodenbrütende Art des Offenlandes (Feldlerche).

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung kann eine maximal 15 m hohe Sporthalle errichtet werden, die kaum zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen hervorrufen wird. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden sind von der Planung nicht betroffen.

Geräuschemissionen

Geräuschemissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschemissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können.

Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen.

Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist der nördliche Teil des Plangebietes durch die hier bestehende Parkplatznutzung als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Unempfindlichkeit bzw. Toleranz gegenüber Lärm auszugehen. Die vorkommenden Arten sind störungsunempfindlich und weisen einen hohen Toleranzbereich gegenüber Geräuschen auf. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden.

Bewertung

Die Kartierung im Plangebiet hat ergeben, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geeignete Lebensräume für die Feldlerche darstellt. Für sonstige Vogelarten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung auf der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht im Wege.

3.1.2 Schutzgut Boden/Fläche

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich prinzipiell durch Überbauung von Böden und damit durch dauerhaften Entzug seiner Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich des Bodenverlustes als Vegetationsstandort.

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen für bauliche Maßnahmen in Anspruch genommen. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ werden keine zusätzlichen Flächen bebaut oder versiegelt. Die mit der 1. Änderung maximal mögliche Versiegelung und der Kompensationsbedarf wird in der folgenden Tabelle ermittelt.

Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet ergibt sich aus der geplanten maximal zulässigen Grundfläche von 3.000 m² für die geplante Sporthalle sowie der GRZ von 0,7 für Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Baunutzungsverordnung.

Tabelle 9: Ermittlung Eingriff Schutzgut Boden

Rechtsverbindlicher B-Plan „Sportforum Zossen“ - Teilbereich			1. Änderung B-Plan „Sportforum Zossen“		
Bezeichnung	Fläche qm	Eingriff Schutzgut Boden	Bezeichnung	Fläche qm	Eingriff Schutzgut Boden
-	-		Sporthalle	3.000	3.000
Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten	(12.052)	-	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (GRZ II = 0,7)	(8.856)	-
davon Stellplätze (wasserdurchlässig)	5.130	3.848 (Faktor 0,75)	davon Stellplätze (wasserdurchlässig)	4.000	3.000 (Faktor 0,75)
Flächen für Zufahrten (Asphalt)	6.922	6.922	Flächen für Zufahrten (Asphalt)	4.856	4.856 (Faktor 1)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.870	-	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	5.066	-
SUMME	16.922	10.770		16.922	10.856

Bewertung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 festgesetzt, dass das gesamte Sondergebiet mit Ausnahme der als Pflanzflächen festgesetzten Teilflächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Dies betrifft zum einen asphaltierte, vollversiegelte Zufahrten (6.922 qm) sowie teilversiegelte, wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen (5.130 qm). Der Eingriff in das Schutzgut Boden betrug insgesamt 10.770 qm.

Bei Durchführung der Planung sind nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nimmt die

maximal vollversiegelte Fläche um 86 qm zu. Der Eingriff umfasst eine Fläche von insgesamt 10.856 qm.

Diese Zunahme vollversiegelter Fläche kann vollständig durch die Zunahme flächiger Gehölzpflanzungen um insgesamt 196 qm (Kompensationsfaktor 2:1) im Änderungsbereich kompensiert werden.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ auf der Grundlage von § 13a BauGB erfolgt, ist ein Ausgleich ohnehin nicht erforderlich.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen können gering gehalten werden, da baubedingte Verunreinigungen regelmäßig nicht zu erwarten sind und anlage- und betriebsbedingt ein Großteil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleiben soll. Die Anlage einer Geländemulde am südlichen Rande des Plangebietes zur Versickerung des Niederschlagswassers dient somit der Eingriffsminderung.

Das im Bereich der geplanten Gebäudes anfallende Schmutzwasser wird einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Das Plangebiet ist im Bestand mit Ausnahme der festgesetzten Pflanzflächen (4.896 qm) mit einer teilversiegelten Stellplatzanlage bebaubar. Die Fläche steht daher vollständig für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf der vollversiegelten Hallenfläche (3.000 qm) verloren.

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Danach gilt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern.“

Niederschlagswasserentsorgungskonzept

Das Niederschlagswasserentsorgungskonzept für das vorliegende Bauvorhaben beachtet grundsätzlich, dass das anfallende, nicht belastete Niederschlagswasser gemäß den gesetzlichen Bestimmungen nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) verbracht wird.

Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, soll es zusätzlich in dafür vorgesehene Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geleitet und dort versickert werden. Dafür wurde an der südlichen Grenze des Plangebietes des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Sportforum Zossen“ eine Fläche für eine Versickerungsmulde angelegt. Diese befindet sich außerhalb, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans. Dieser Grünstreifen wird gleichzeitig dafür genutzt, dort einen Heckenstreifen zur Abschirmung des Plangebietes zur freien Landschaft zu pflanzen.

Bewertung

Der Verlust von maximal 3.000 qm Versickerungsfläche durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ist nicht als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Eine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Flächeninanspruchnahme bzw. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser im

Plangebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes und flächig über die wasserdurchlässig befestigten Stellplatzflächen versickern kann.

3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt ist mit Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge zu rechnen. Auch bei Erdarbeiten kann es bei ungünstigen, trockenen Wetterlagen zu Staubemissionen kommen. Anlagebedingt ist durch die Anlage begrünter Sport- und Freizeitflächen und zusätzlichen Baum- und Strauchpflanzungen mit kleinklimatischen Verbesserungen zu rechnen. Betriebsbedingt treten regelmäßig keine Schadstoffemissionen auf, abgesehen von den bei Sport- und Freizeitanlagen üblichen, deren Beschränkungen den entsprechenden Normen und Regeln unterliegen. Die Auswirkungen der zu erwartenden Geräuschemissionen des Sportforums wurden im Rahmen der Planungen zum ursprünglichen Bebauungsplan „Sportforum Zossen“ durch einen Fachgutachter im Rahmen einer schalltechnischen Prognose überprüft (KSZ Ingenieurbüro GmbH 2010). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei regulärem Spielbetrieb nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen ist.

Bewertung

Mit Durchführung der Planung werden durch die Zunahme klimatisch wirksamer Vegetationsfläche um 196 qm die klimatischen Bedingungen im Plangebiet verbessert. Mit der zusätzlichen Festsetzung von Fassadenbegrünung an der geplanten Sporthalle werden weitere klimatisch ausgleichend wirkende Grünstrukturen im Plangebiet angelegt.

Die anlagebedingte Zunahme versiegelter Flächen, die zu einer zunehmenden Erwärmung im Plangebiet führen kann, wird durch die Festsetzungen von klimatisch wirksamen Fassadenbegrünungen sowie der Zunahme von Strauch- und Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Andere Lufthygienische Beeinträchtigungen sind aufgrund der gesetzlichen und sonstigen normierten Emissionsbeschränkungen, denen emissionsrelevante Anlagen und der Kfz-Verkehr unterliegen, bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

3.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Baubedingte Beeinträchtigungen treten allenfalls in Form von Baustellenverkehr auf. Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind ebenfalls dadurch zu erwarten, dass infolge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sportforum Zossen“ ein bereits rechtsverbindlich als großflächige Stellplatzanlage festgesetzter Bereich mit einer zusätzlichen Halle für den Schulsport versehen wird. Mit einer Höhe von maximal 15 m über Gelände wird diese auch eine Fernwirkung aufweisen, die über das eigentliche Plangebiet hinausreicht.

Der gesamte Änderungsbereich wird an den Seiten mit einer Gehölzpflanzung eingefasst, so dass erhebliche negative Fernwirkungen der geplanten Bebauung und damit ein Eingriff ins Landschaftsbild deutlich gemindert wird.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund des Fehlens störungssensibler Nutzungen auf den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans (von den Grenzen des Plangebietes zurückgenommene Baugrenze, Beschränkung der Höhenentwicklung durch maximal zulässige Gebäudehöhe, randliche Eingrünung und Fassadenbegrünung an der geplanten Sporthalle) sichern, dass sich die Bebauung in die umgebende Bestandsbebauung einfügt und die

Fernwirkungen und negative Auswirkungen auf den angrenzenden Landschaftsraum vermieden werden können.

Tabelle 10: Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Schutzgut	funktionsbezogene Bewertungskriterien	Konflikt	Bilanz
Boden	Natürlichkeitsgrad und Funktionsfähigkeit des Bodens (Grad der anthropogenen Veränderung des Bodens)	Zunahme der maximal zulässigen Bebauung und Versiegelung von 10.770 qm auf 10.855 qm im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.	Zunahme der bebauten und versiegelten Fläche im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes um 86 qm. Extensivierung der Bodennutzung durch Zunahme der flächigen Gehölzpflanzung um 196 qm. Eingriff verminderbar
Wasser	Grundwasseranreicherung, Zurückhaltung von Niederschlagswasser zum Schutz von Vorflutern insbesondere bei Hochwasser	Beeinträchtigung der Grundwasseranreicherung durch Baumaßnahmen und Versiegelung	Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes Eingriff vermeidbar
Klima/ Luft-hygiene	Temperatur, Luftfeuchte, Wind	Verlust von Offenland als Kaltluftentstehungsfläche	Zunahme von Neupflanzungen innerhalb des Plangebietes um 196 qm, Festsetzung von Fassadenbegrünung an fensterlosen Außenwandflächen der geplanten Sporthalle (Nicht quantifizierbar). Eingriff verminderbar
Biotop- und Arten-schutz	Natürlichkeit, Vielfalt, Seltenheit und Gefährdung vorkommender Tier- und Pflanzenarten	Lebensraumverlust für Tiere auf zusätzlich 86 qm überbaubarer Fläche.	Zunahme der Fläche für Neupflanzungen an den Rändern des Geltungsbereichs um 196 qm Festsetzung eines Pflanzgebots zur Begrünung der Stellplatzanlagen im Baugebiet. Eingriff ausgleichbar
Land-schaftsbild	Schönheit, Eigenart und Vielfalt von Natur und Landschaft; landschaftsraumtypische Strukturen und Einzelelemente, Grad der Identität zum Landschaftsraum	Überbauung geringwertiger Landwirtschaftsfläche mit einem maximal 15 m hohen Baukörper (Sporthalle).	Flächige Gehölzpflanzungen an der westlichen, südlichen und südöstlichen Plangeietsgrenze zur raumwirksamen Eingrünung des Sportforums, Begrünung der geplanten Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen (1 Baum je 10 Stellplätze), Fassadenbegrünung an der geplanten Sporthalle. Eingriff ausgleichbar

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist hier zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des Naturschutzrechtes beachtet werden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

Daher wurden im grünordnerischen Fachgutachten die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft erfasst. Je nach den beeinträchtigten Funktionen werden die für einen Ausgleich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und Vorschläge für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan oder für sonstige Regelungen erarbeitet.

Aus Gründen einer klaren Strukturierung werden die einzelnen Maßnahmen Schutzgut bezogen beschrieben.

4.1 Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Grundsätzlich gilt für den Verursacher eines Eingriffs ein Vermeidungsgebot, das ihn nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen verpflichtet.

Demzufolge hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Priorität vor dem Ausgleich oder Ersatz des vorübergehenden Eingriffs und des Totalverlustes.

4.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich und Ersatz

Aufgrund dessen, dass die überbaubare Fläche im geplanten Sondergebiet „Sport und Freizeit“ 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:

V CEF 1 Zur Vermeidung von möglichen 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.

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

V CEF 2 Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 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.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realisierung zu berücksichtigen.

4.1.2 Schutzgut Boden

Mit dem Ziel des Bodenschutzes sollen zur Vermeidung des Eingriffes während der Bauzeit alle Baustelleneinrichtungen ausschließlich auf zukünftig versiegelten Flächen untergebracht werden. Durch Teilversiegelung statt durch Vollversiegelung von Wegen und Stellflächen lassen sich Eingriffe in den Boden beziehungsweise minimieren.

Neben der Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelung im geplanten Sondergebiet auf einen GRZ von 0,7 anstelle der nach Baunutzungsverordnung zulässigen 0,8 kann durch Festsetzung nicht vollständig versiegelter Flächen für Stellplätze im geplanten Baugebiet eine aktuell nicht abschließend quantifizierbare Eingriffsminderung erreicht werden.

V 1 Festsetzung zur wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen im geplanten Sondergebiet.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Die geplanten Maßnahmen V1 dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt. Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind nicht erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser im geplanten Sondergebiet zur Versickerung gebracht wird. Damit wird der landesrechtliche Regelung zur Versickerung des Niederschlagswassers entsprochen. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

4.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Besondere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut erfolgt die Festsetzung einer Fassadenbegrünung um die klimatisch negativen Wirkungen einer zusätzlichen Überbauung und Versiegelung von Böden zu vermindern.

V 2 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 und dauerhaft 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, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.1.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Die geplanten Maßnahmen V 1 und V 2 dienen auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der zusätzlichen Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild.

5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Die folgenden Festsetzungen gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO 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 und Stellplätzen sowie der Einbindung in den Landschaftsraum.

Textfestsetzung 3

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen. 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.

Textfestsetzung 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.

Textfestsetzung 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 und dauerhaft 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. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3 zu verwenden. Die Pflanzungen sind gemäß der guten fachlichen Praxis auszuführen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

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.

Pflanzliste 1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	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	Kreudorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 3

Hedera helix	Efeu
Rubus fruticosus	Brombeere
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Wald-Geissblatt
Lonicera caprifolium	Echtes Geissblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wilder
Euonymus fortunei	Spindelstrauch
Campsis radicans	Trompetenblume
Jasminum nudiflorum	Winter-Jasmin
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Wisteria sinensis	Blauregen
Rosa in Sorten	Kletter-Rose
Clematis viticella	Italienische Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Knöterich

5.3 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Absicherung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. zeitlich vorgegebene Bauzeitenregelungen oder die Schaffung von Nisthilfen, eignen sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung in Bebauungsplan. Allen Festsetzungen nach § 9 BauGB ist gemein, dass sie nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen dürfen, womit in der Regel bodenrechtliche Gründe verbunden sind.

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Realisierung zu berücksichtigen.

Bauzeitenregelung

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.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 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.

6 Quellen

AHNER/BREHM: Artenschutzbeitrag (ASB) zum Bebauungsplan „Sportforum Zossen“. Königs Wusterhausen Dezember 2011.

AHNER/BREHM: Eingriffs-/Ausgleichsplan zum Bebauungsplan „Sportforum Zossen“. Königs Wusterhausen Dezember 2011.

BLAB, J.: Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag F. Pölcking, Greven 1993

DWD – Deutscher Wetterdienst (2012): Klimaatlas Deutschland

ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1996

GEMEINSAMER ERLASS DES MINISTERIUMS FÜR UMWELT; NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG UND DES MINISTERIUMS FÜR DIE STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR: „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 20 vom 23. Mai 1997

KAULE, G.: Arten und Biotopschutz. Ulmer-Verlag, Stuttgart 1991

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Geologische Karte 1:25.000, www.geo.brandenburg.de.

LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE (Hrsg.): Karte der oberflächennahen Hydrogeologie (HYK 50-1), M 1:10 000, www.geo.brandenburg.de/hyk50.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG: Biotopkartierung Brandenburg. (Kartierungsschlüssel, Stand: März 2011)

MINISTERIUM FÜR STADTENTWICKLUNG, WOHNEN UND VERKEHR DES LANDES BRANDENBURG (MSWV): Textliche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan. Arbeitspapier 1/01

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MUNR): Landschaftsprogramm Brandenburg; stand 12/1998

MLUR (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG) (2003): Steckbriefe Brandenburger Böden, Sammelmappe. Potsdam.

MLUV (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ) (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Potsdam

Natur & Text: Landschaftsplan Amt Zossen, Gemeinde Glienicke. Entwurf. Rangsdorf 2000

Natur & Text: Landschaftsplan Amt Zossen, Gemeinde Nächst Neuendorf. Entwurf. Rangsdorf 1997

Natur & Text: Landschaftsplan Amt Zossen, Stadt Zossen. Entwurf. Rangsdorf 2000

RIEDEL & LANGE (HRSG.) (2001): Landschaftsplanung. Heidelberg; Berlin; 364 S.

SCHOLZ, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Hrsg.: Pädagogisches Bezirkskabinett, Potsdam

SCHRÖDTER, W., HABERMANN-NIEßE, K. & F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. vhw-Verlag

UmLand / Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung: Landkreis Teltow-Fläming - Landschaftsrahmenplan. Entwurf mit Stand vom Juli 2009. Berkenbrück

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])



Biotoptypen

Grundlage:
Biotopkartierung Brandenburg

03229

sonstige ruderaler Pionier- und
Halbtrockenrasen = 2.408 m²

05113

ruderaler Wiesen = 10.606 m²

0715213

Sonst. Solitärer Bäume, heimische Baumarten,
überwiegend Jungbestände (<10 Jahre)

12612

Straße mit Asphalt oder Betondecke

126411

Parkplatz nicht versiegelt mit regelmäßigem
Baumbestand

Konflikte



Umgrenzung überbaubarer Flächen

Sonstige Planzeichen



Grenze des Plangebietes



Gebäude

Stadt Zossen

GT Dabendorf



1. Änderung Bebauungsplan "Sportforum Zossen"

Biotoptypen und Konflikte

Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan, Stand: 09/2024

Maßstab

1 : 1.000 im Original

Stand:

20.02.2026

Bearbeiter:

Ch. Nölte

SCHIRMER
PARTNER



LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/69811411