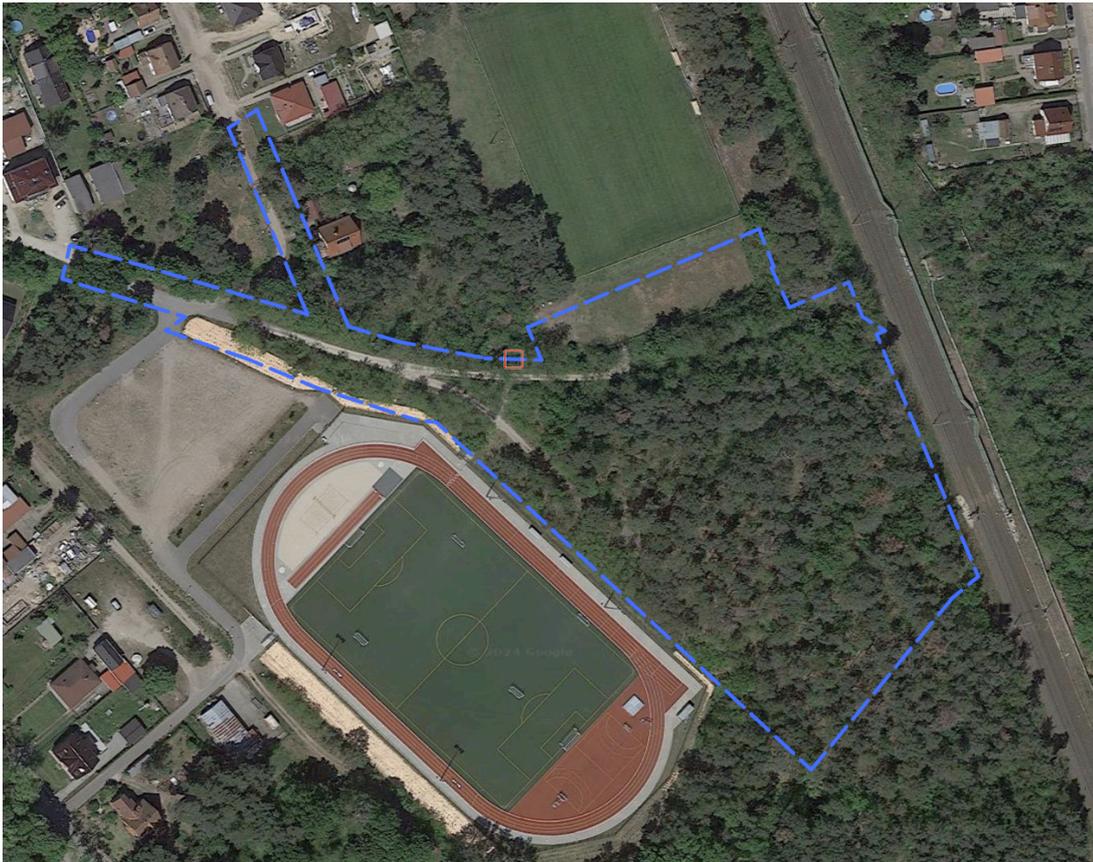


# **BEBAUUNGSPLAN 01/12 "BURGBERG - 2. ÄNDERUNG"**

**STADT ZOSSEN, ORTSTEIL WÜNSDORF  
LANDKREIS TELTOW-FLÄMING**



Quelle: Luftbild Google Earth 2024

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren nach § 13a BauGB

| <b>VERFAHRENSABLAUF</b>                 | <b>DATUM</b> |
|---|--------------|
| Aufstellungsbeschluß                    | 10.07.2023   |
| Öffentliche Auslegung des Planentwurfes |              |
| TÖB-Beteiligung Entwurf BP              |              |

STAND: 20.06.2024

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

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Der Landkreis plant die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für eine Oberschule in Wünsdorf. Eine für den Schulneubau geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg". Dazu ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in einem Teilbereich zu ändern.

Dieses festgesetzte Planungsziel Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit wird nicht weiter verfolgt.

1.2 Erforderlichkeit

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

Da der Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" bereits in einem nördlichen Teilbereich geändert wurde (1. Änderung), stellt dieses Planverfahren die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" dar.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

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

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

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

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

Das Plangebiet ist von Darstellungen der Festlegungskarte ausgenommen.

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

Als Mittelzentrum ist die Stadt Zossen nach (G) 5.6 im weiteren Metropolenraum ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.

2.1.2 Regionalplanung

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

Die Ergebnisse der Beteiligung und öffentlichen Auslegung werden nun geprüft und bewertet.

## 2.2 Planungen der Gemeinde

### 2.2.1 Flächennutzungsplan

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

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Burgberg - 2. Änderung" entgegen, da dort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt ist.



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

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

Das würde bedeuten, daß parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden müßte.

Allerdings hat die Stadt Zossen entschieden, daß das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" im Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll.

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

### 2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" soll in seinem südöstlichen Teilbereich geändert werden (2. Änderung).

### 2.2.3 Planfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit fest.

Innerhalb des festgesetzten Baufeldes ist die Nutzung "Funktionsgebäude mit Zweifelderhalle und Gastronomie" festgesetzt worden. Nordöstlich des festgesetzten Baufeldes ist eine Fläche für die Nutzung als Kleinspielfeld festgesetzt.

Am nördlichen Rand Teil des Änderungsbereiches wurde ein Leitungsrecht L1 zugunsten der Deutschen Bahn festgesetzt.

Im östlichen und südöstlichen Teil wurden Bestandswaldflächen festgesetzt.

Die örtlichen Straßen Rampe und Kurze Straße wurden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen zwei Erhaltungsflächen für vorhandene Hecken-/Strauchbereiche.

Eine weitere Fläche für eine Erhaltungsfestsetzung für Hecken-/Strauchbereiche liegt innerhalb der Sondergebietsfläche Sport und Freizeit südlich der Straße Rampe.

#### 2.2.4 Planfestsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

Folgende Planänderungen sind Inhalte der 2. Änderung:

Die im Bereich der 2. Änderung liegenden Sondergebietsflächen Sport und Freizeit wurden als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen wurden geändert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde von 3 auf 4 Geschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 56,0 m über NHN auf 61,0 m über NHN erhöht.

Ohne eine Änderung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden übernommen

- die Festsetzung zur Lage der Baugrenzen (Baufenster)
- die Festsetzung der Nutzung Kleinspielfeld
- die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße Rampe und der Kurzen Straße
- die drei Bereiche mit Erhaltungsfestsetzungen für Hecken-/Strauchbereiche
- die festgesetzten Bestandswaldflächen und
- das Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn

Die erste und die zweite Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" lösen keine Widersprüche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan aus.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Von der Wünsdorfer Seestraße im Ortsteil Wünsdorf führt die Straße Rampe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 2. Änderung".

#### 3.2 Änderungsbereich

Das Plangebiet ist 2,46 ha groß.

Es umfaßt in der Gemarkung Wünsdorf in der Flur 3 die Flurstücke 422-teilweise, 423, 424-teilweise, 427, 449-teilweise, 1103-teilweise, 1338-teilweise, 1566, 1568-teilweise und 1571-teilweise.

### 4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

#### 4.1 Bestand und Realnutzung

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches liegen Teilbereiche einer Sportplatzfläche. Der südliche Teil ist unbebaut und verfügt über einen umfangreichen Laubbaumbestand.

Nordwestlich liegen befestigte und unbefestigte Straßen und Wege im Plangebiet.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Das südliche Teil des Plangebiet ist in sich geneigt, ohne markante Höhenunterschiede und steigt von Westen von etwa 44 m NHN in Richtung Osten auf eine Höhenlage bis 49 m NHN. Im nördlichen Teil verläuft in Ost-West-Richtung eine Böschung mit einer Höhenkante auf etwa 51 m NHN.

#### 4.3 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

#### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Änderungsbereiches sind im städtischen Eigentum.

#### 4.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die teilweise im Plangebiet liegenden Kurze Straße und der Straße Rampe.

Zur technischen Ver- und Entsorgung des 2. Änderungsbereiches können die in der Planumgebung bereits vorhandenen Medien an das Plangebiet herangeführt werden. Das könnte Kapazitätserweiterungen in den vorhandenen Ver- und Entsorgungnetzen auslösen.

### 5. Planinhalt

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Zossen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" das Ziel verfolgt, im Ortsteil Wünsdorf eine sportliche Anlage zu bauen, die die Voraussetzungen bietet, eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten und Wettkämpfen betreiben zu können.

Der Bau der sportlichen Anlagen ist weitestgehend umgesetzt worden.

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

Das betrifft auch Erweiterung der Kapazitäten von schulischen Bildungseinrichtungen in der Stadt Zossen. Innerhalb des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" standen auf den noch nicht bebauten Plangebietsflächen die erforderlichen Bauflächen für einen Schulneubau zur Verfügung.

Für den Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" beschloß die Stadt Zossen deshalb eine 2. Änderung des Bebauungsplanes, der eine Umwidmung von Flächen für Sport und Freizeit in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule zum Inhalt hat.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung

##### 5.2.1 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule

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

Zulässig ist die Errichtung von Schulgebäuden einschließlich der erforderlichen Außenanlagen.

#### 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch eine Baugrenze fest-

gesetzt.

#### 5.4 Gebäude- und Anlagenhöhen

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

Die Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wurde Oberkante des Geländes im Baugebiet herangezogen. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde auf auf 61,0 m über NHN festgesetzt. Das entspricht einer zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m.

#### 5.5 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die von der Wünsdorfer Seestraße abzweigende Straßen Rampe und Kurze Straße wurden mit ihren zum Änderungsbereich gehörenden Teilflächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Beide Straßen sind Bestandsverkehrsflächen.

#### 5.6 Natur und Umweltschutz

##### 5.6.1 Bestandsbewertung

Etwa zwei Drittel Plangebietes sind im Süden bebaut.

Der übrige nördliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und verfügt über einen umfangreichen Baum- und Strauchbewuchs.

##### 5.6.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Die sich durch die Umsetzung der Planung ergebende Neuversiegelung wird etwa 1,14 ha betragen (Tabelle 1).

Im Vorbereitung der geplanten Bebauung ist auf einem Teil des Plangebietes der vorhandene Baumbestand zu entfernen.

Da diese Baufällen bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen waren, wurden bereits die erforderlichen Ersatzpflanzungen ausgeführt.

##### 5.6.3 Kompensationsmaßnahmen

Die Ersatzpflanzungen für die innerhalb der Bauflächen vorhandenen Bestandsbäume erfolgten auf planexternen Flächen (Anlage 2: Maßnahmen auf planexternen Flächen). Die im Änderungsbereich liegenden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Burgberg" übernommen.

Die aufgeführten Pflanzmaßnahmen sind bereits umgesetzt.

##### 5.6.4 Artenschutz

###### Baufeldfreimachung

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

###### Kontrolle auf Lebensstätten und Fällbegleitung

- Zur Fällung vorgesehene Bäume sind durch geeignetes Fachpersonal zu kontrollieren, ob vorhandene Quartiere unbesetzt sind.
- Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.
- Vor Rodungsbeginn sind Bäume (Stammdurchmesser > 50 cm) auf Winterquar-

tiere von Fledermäusen zu kontrollieren. Sollte das Vorhandensein von Fledermäusen festgestellt werden, sind die Stämme erschütterungsfrei abzusetzen und artspezifische Maßnahmen mit der Naturschutzbehörde festzulegen (z.B. umsetzen in andere Winterquartiere, verbringen in den Stammabschnitten und sichern vor Prädatoren).

- Bezüglich der Erfassung von Lebensstätten des Eremiten sind zur Ermittlung der Brutbäume potenziell geeigneter Bäume mit mulmgefüllten Höhlungen auf Besatz (ganzjährig in schneefreier Zeit möglich, optimal vor dem Laubaustrieb im März / April bzw. nach Laubfall im Herbst) zu kontrollieren.

#### Populationsstützende Artenhilfsmaßnahmen

- Zusätzlich sind für den Ausgleich möglicher Quartierverluste im angrenzenden Wald 10 Fledermauskästen (5 Flach- und 5 Rundkästen) in zweier Gruppen anzubringen und bei der Errichtung des Schulgebäudes Nutzungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermausarten vorzusehen.  
Es sind 18 Nistkästen (14 für Höhlenbrüter, 4 für Nischenbrüter) als lokale Artenhilfsmaßnahmen und populationsstützende Maßnahmen im Umfeld des Vorhabens anzubringen.
- Sind zu rodende Bäume durch den Eremit besiedelt, sind diese Stämme in geeignete Habitatflächen mit besiedelten oder potenziell besiedelbaren Brutbäumen umzusetzen. Das Abtrennen muss deutlich unter- und oberhalb der bekannten Höhle erfolgen. Ziel ist es generell, die Stammstücke so lang wie möglich zu belassen. Vor dem Transport werden alle eremitenrelevanten Stammteile möglichst vertikal bzw. geneigt gelagert und sämtliche Höhlenöffnungen verschlossen, um einen Verlust von Mulm und evt. Larvenstadien zu verhindern. Dieser Verschluss wird sofort nach dem stehenden Lagern am Ansiedlungsort entfernt.

#### 5.6.5 Biotope

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

#### 5.6.6 Bewertung der Schutzgüter

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

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

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering zu bewerten.

| <b>Schutzgut</b>                      | <b>Beschreibung</b>   | <b>Beeinträchtigung</b>  |
|---------------------------------------|---|--|
| Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt | Auf den ruderalen Grünflächen und innerhalb der Bereiche mit Laubbaumbestand ist die Artenvielfalt groß                           | ausgleichbar<br>Verlust von Lebensräumen innerhalb des Siedlungsbereiches  |
| Fläche                                | Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Zossen. Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. | gering   |
| Boden                                 | Beeinträchtigung durch die Errichtung von Gebäuden, Erschließungsanlagen und einer Sportfläche                                    | ausgleichbar<br>Es erfolgt eine Bebauung von ruderalen Grünflächen und Flächen mit Bestandsbäumen und bereits versiegelten Flächen |
| Wasser                                | Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.                        | gering   |
| Klima/Luft                            | Das Plangebiet hat klimatisch keine besondere Bedeutung.  | gering   |
| Landschaft                            | Da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, ist das Landschaftsbild nicht betroffen.                                    | gering, das Landschaftsbild ist bereits durch die Umgebungsbebauung geprägt (Sportanlagen)   |
| Mensch                                | Für das Plangebiet sind störenden Immissionen durch den Spielbetrieb auf den benachbarten Spielfeldern zu prognostizieren         | teilweise vorhanden  |
| Kultur- und Sachgüter                 | Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal. Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.                              | keine  |

6. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

6.1 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des 2. Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale.

6.2 Bodendenkmalpflege

Das Vorhandensein von Bodendenkmalen ist im Plangebiet nicht bekannt.

7. Sonstige planungs-/entscheidungsrelevante Aspekte

7.1 Flächenbilanz

|                              | <b>BESTAND</b> |              | <b>ENTWURF 2. ÄNDERUNG</b> |                    |
|------------------------------|----------------|--------------|----------------------------|--------------------|
|                              | Fläche in ha   | Fläche in ha | Differenz in ha            | Versiegelung in ha |
| Nutzungsart                  |                |              |                            |                    |
| Sonstiges Sondergebiet Sport | 0,20           | 0,00         | 0,00                       | 0,00               |
| öffentl. Verkehrsfl. Bestand | 0,41           | 0,41         | +/-0                       | +/-0               |
| Wald                         | 1,85           | 0,63         | -1,22                      | +/-0               |
| Gemeinbedarf                 | 0,00           | 1,42         | 1,42                       | 1,14               |
| <b>Summe</b>                 | <b>2,46</b>    | <b>2,46</b>  |                            | <b>1,14</b>        |

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule wurde bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von 1,14 ha ermittelt.

Es ergibt sich mit der Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung von 1,14 ha.

## 7.2 Anwendung des § 13a BauGB

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

Damit sind die nach § 13 a BauGB formulierte Ziele "... die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung..." erfüllt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg- 2. Änderung" werden nach § 13a Abs. 2 Pkt. 3 BauGB Arbeitsplätze geschaffen und ein Vorhaben zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur verwirklicht.

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

Die zulässige Grundfläche berechnet sich wie folgt:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Baugrundstücksgröße:                          | 1,42 ha                     |
| festgesetzte Grundflächenzahl (Gemeinbedarf): | 0,80                        |
| unter Anwendung des § 19 Abs. 3 BauNVO        |                             |
| beträgt die <b>ermittelte Grundfläche</b>     | <b>11.360 m<sup>2</sup></b> |

Die gesetzlich zulässige Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird unterschritten.

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

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

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

## 7.3 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Der Stadt Zossen entstehen bei der Durchführung des Planverfahrens haushaltswirksame Kosten für die Vermessung des Änderungsbereiches und die Erarbeitung der Planunterlagen des Bebauungsplanes 01/02 "Burgberg, 2. Änderung".

## 8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger

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

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

### 8.2 Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

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

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

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2024.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.07.24 bis zum 02.08.24.

#### 8.4 Verfahren

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a BauGB abgesehen.

#### 8.5 Zeitlicher Ablauf

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat den Aufstellungsbeschuß am 10.07.2023 gefaßt.

#### 9. Rechtsgrundlagen

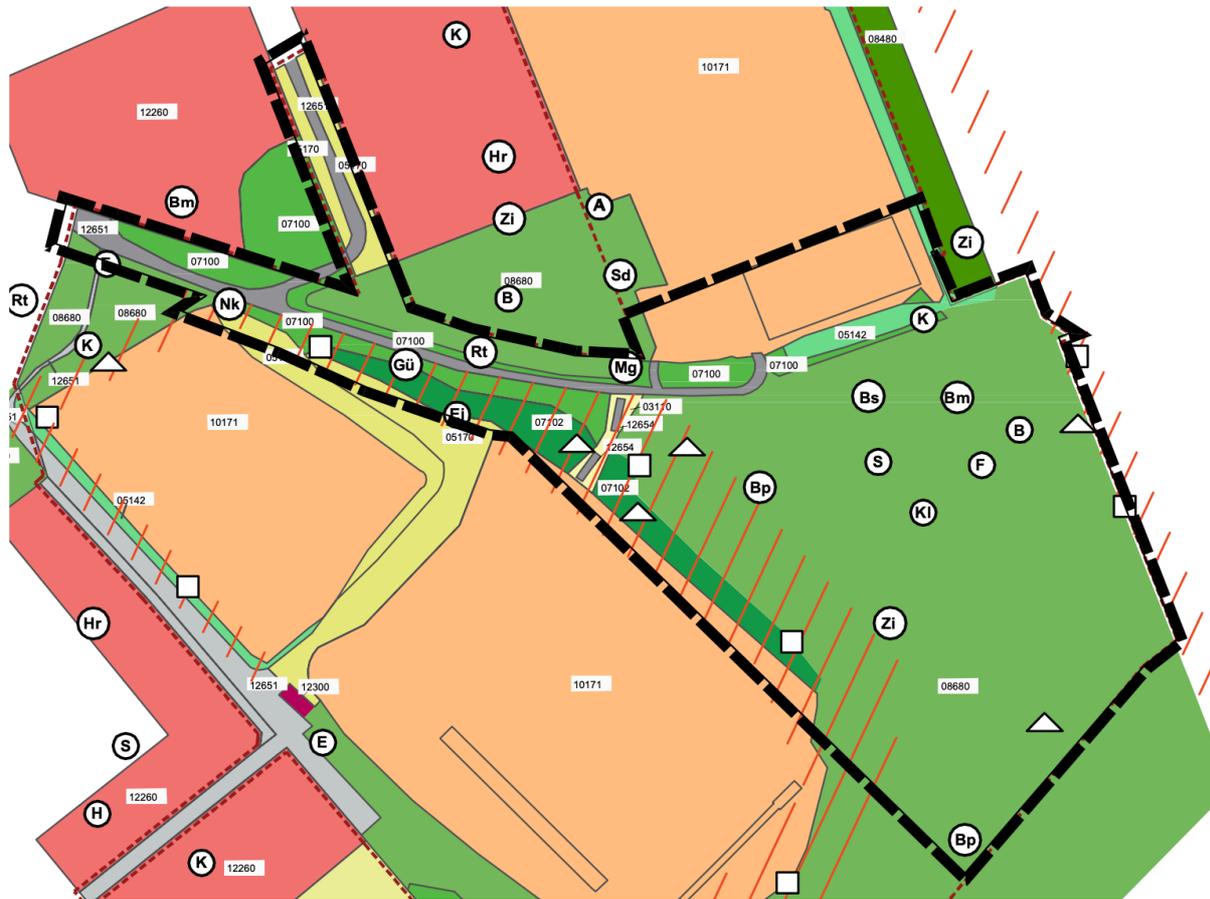
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18]).

#### 10. Quellenverzeichnis

- Erfassung von Fledermäusen Brutvögeln und Zauneidechsen  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- Grünordnungsplan Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"  
Ahner/Brehm Partnerschaftsgesellschaft von Ingenieuren, 2014
- rechtskräftiger Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"

ANLAGE 1

BIOTOPKARTIERUNG UND AVIFAUNA



Biotoptypen/Bestand (nachrichtlich aus B-Plan)

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

Nachgewiesene Brutvogelarten

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

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

## ANLAGE 2: Maßnahmen auf planexternen Flächen

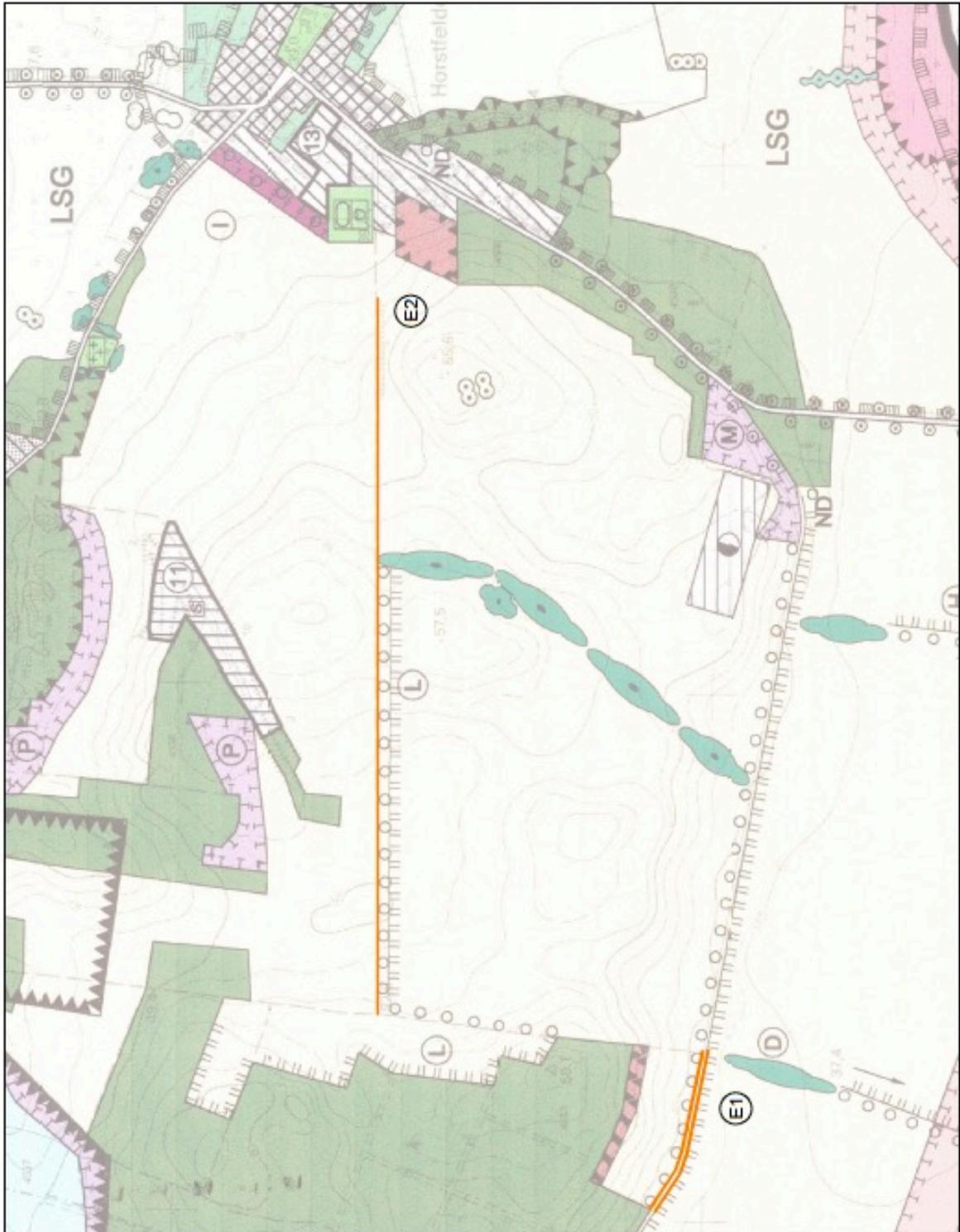
|   |  |   |
|---|--|---|
| Bezeichnung der Baumaßnahme<br><br><b>BP 01/12 Burgberg<br/>Zossen - Wünsdorf</b>   | <h1>Maßnahmenblatt</h1>                    | Maßnahmenummer<br><br><b>E 1</b><br><small>(V=Vermeidungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-,<br/>E=Ersatzmaßnahme)</small> |
| Lage der Maßnahme / Bau-km:<br>Gesamte Strecke <b>Gemarkung Horstfelde, Flur 3, Flurstück 67</b>  |  |   |
| <b>Konflikt / Beeinträchtigung Nr.:</b>   |  | <b>Blatt Nr.:</b>   |
| <u>Beschreibung:</u><br><br>Inanspruchnahme von bereits bestehenden Sportplatzflächen, Trittrasenflächen und Waldbereiche (Schutzgut Biotope/Arten).<br><br>Inanspruchnahme und Versiegelung von Oberboden (Schutzgut Boden) infolge Bebauung.  |  |   |
| <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt   |  |   |
| <b>Maßnahme</b>   |  | <b>Blatt Nr.:</b>   |
| <u>Beschreibung/Zielsetzung:</u><br><br>Anlage einer Obstbaumallee beidseitig eines Feldweges südwestlich von Horstfelde. Unter Berücksichtigung der für Wirtschaftswege erforderlichen Breite von 5,50 m verbleiben beidseits der Mellenseestraße jeweils ca. 310 m lange Streifen, die an ihrem östlichen und westlichen Ende jeweils über 3 m breit sind. Die Streifen liegen innerhalb des Flurstücks 67 und werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt.<br><br>Durch die Anlage von Obstbaumreihen werden vielfältige Lebensräume für mehrere Tierarten geschaffen. Gleichzeitig entsteht innerhalb einer ansonsten ausgeräumten Feldflur eine vernetzende Struktur. |  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt<br><input checked="" type="checkbox"/> Detail auf Anlageblatt Nr.  |  |   |
| <u>Hinweise für die Unterhaltung</u><br><br>Die Pflege der Gehölzpflanzungen umfasst eine mindestens 1-jährige Fertigstellungs- und 3-jährige Entwicklungspflege. In den folgenden Jahren sind nur bei Bedarf Erziehungsschnitte durchzuführen.   |  |   |
| <input type="checkbox"/> Textfortsetzung auf Folgeblatt   |  |   |
| <u>Durchführung der Maßnahme:</u><br><br><input type="checkbox"/> vor Beginn des Bauvorhabens<br><input checked="" type="checkbox"/> mit Baubeginn<br><input type="checkbox"/> während der Bauzeit<br><input type="checkbox"/> nach Fertigstellung des Bauvorhabens   | <u>Zeitpunkt:</u>                          |   |
| Ausgleich / Ersatz in Verbindung mit Maßnahme(n) Nr.:   |  |   |
| <b>Betroffene Grundflächen und vorgesehene Regelungen</b>   |  |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Flächen der öffentlichen Hand <b>0,39</b> ha<br><input type="checkbox"/> Flächen Dritter ha   | Künftiger Eigentümer: <b>Stadt Zossen</b>  |   |
| <input type="checkbox"/> Grunderwerb ha<br><input checked="" type="checkbox"/> Nutzungsänderung / -beschränkung <b>0,39</b> ha  | Künftige Unterhaltung: <b>Stadt Zossen</b> |   |

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| Bezeichnung der Baumaßnahme<br><br><b>BP 01/12 Burgberg<br/>                 Zossen - Wünsdorf</b>  | <b>Fortsetzungsblatt</b> | Maßnahmenummer<br><br><b>E 1</b><br><br><small>(V=Vermeidungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-,<br/>                 E=Ersatzmaßnahme)</small> |
| <b>Maßnahme</b>   |                          |  |
| <p><u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u></p> <p>Ferner entspricht dieser Biotopverbund den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes, indem die landwirtschaftliche Nutzfläche gegliedert und deren Strukturvielfalt erhöht wird.</p> <p>Neuanlage Obstbaumallee: Anpflanzung von 78 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbäumsorten. Artenanteil: 80 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p> <p>Die Ersatzmaßnahme 1 liegt teilweise über einem Bodendenkmal, weswegen die Bestimmungen des Denkmalschutzes einzuhalten sind.</p> <p>Folgende Bestimmungen des Denkmalschutzes werden nachrichtlich übernommen:</p> <p>(1.) Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich des Bodendenkmals wie die hier geplante Baumpflanzung bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>(2.) Ferner sind diese Maßnahmen in der Regel dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist ggf. ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss.</p> <p>Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> <p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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).</p> <p>4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> |                          |  |



|  |                                 |   |
|--|---------------------------------|---|
| <p>Bezeichnung der Baumaßnahme</p> <p><b>BP 01/12 Burgberg<br/>Zossen - Wünsdorf</b></p>   | <p><b>Fortsetzungsblatt</b></p> | <p>Maßnahmennummer</p> <p><b>E 2</b></p> <p><small>(V=Vermehrungs-, M=Minderungs-, A=Ausgleichs-,<br/>E=Ersatzmaßnahme)</small></p> |
| <p><b>Maßnahme</b></p>   |                                 |   |
| <p><u>Fortsetzung Beschreibung/Zielsetzung:</u></p> <p>Neuanlage Obstbaumreihe: Anpflanzung von 163 alten, regionaltypischen Apfel- und Birnbaumarten. Artenanteil: 60 % Äpfel, 40 % Birnen. Pflanzabstand 8,0 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpfl., StU 12-14 cm.</p> <p>Es sind Maßnahmen zum Schutz der Gehölze u.a. Schutz gegen Wildverbiss und Verdunstung (Stammschutz, Einzäunung) zu treffen. Zudem sind die Gehölze standsicher zu verankern.</p> |                                 |   |

Stadt Zossen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg"  
Externe Kompensationsmaßnahmen Gemarkung Horsfelden M 1:10.000



AHNERBREHM Oktober 2014