

Amtsblatt

für die Stadt Zossen



17. Jahrgang

Zossen, 23. November 2020

Nr. 17

Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 23. November 2020

Stadt Zossen mit ihren Ortsteilen: Glienick, Horstfelde, Schünow, Kallinchen, Lindenbrück Nächst
Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Wünsdorf und Zossen
und den bewohnten Gemeindeteilen: Werben, Zesch am See, Funkenmühle, Neuhof, Waldstadt, Da-
bendorf

1. Amtlicher Teil	Seite
Bekanntmachung gefasster Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 28.10.2020	3 - 5
Bekanntmachung gefasster Beschlüsse der Fortführungssitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 04.11.2020	6 - 8
Auslegungsbekanntmachung Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)	9 - 13
Lageplan	14
Auslegungsbekanntmachung Erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) mit Lageplan	15 - 20
Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Zossen für das Jahr 2020 über die Ladenöffnungszeiten aus besonderem Anlass gemäß § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG)	21
Bekanntmachung Öffentliche Zustellung Vermesser Dipl.-Ing. Marten Kirchner – Herrn Hermann Dumke	22



2. November 2020

Bekanntmachung

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

am 28.10.2020

wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
095/20/01	<p>Sofortige Beauftragung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers zur Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses 2019</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <p>die sofortige Beauftragung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers zur Unterstützung bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2019 der Stadt Zossen.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür alle erforderlichen Maßnahmen vorzunehmen.</p>
100/20	<p>Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt, dass bei Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der bestehenden Notlage getroffen werden müssen, das schriftliche Umlaufverfahren durch die Stadtverwaltung verwendet werden darf, sofern kein weiteres Entscheidungsgremium (SVV) tagen und einen Beschluss aufgrund der Corona-Pandemie fassen kann.</p>
002/20	<p>Aufhebung des Beschlusses Nr. 114/19 Erneuerung der Anschlussweiche an der Bahnstrecke Berlin - Dresden nach Schöneicher Plan</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <p>Der Beschluss Nr. 114/19 zur Erneuerung der Anschlussweiche an der Bahnstrecke Berlin – Dresden wird aufgehoben.</p>
071/20	<p>Mittelbahnsteig Bahnhof Zossen - Übernahme höherer Planungskosten und Übernahme Baukosten</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Übernahme von Planungskosten i. H. v. zusätzlich ca. 17 T€ für die Planung des Daches auf dem Mittelbahnsteig am Bahnhof Zossen. <p>und</p>

2. Die Errichtung des Daches auf dem Mittelbahnsteig am Bahnhof Zossen, welche derzeit mit einem Kostenvolumen von 609.200,00 € verbunden ist.

099/20

Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Zossen für das Jahr 2020 über die Ladenöffnungszeiten aus besonderem Anlass gemäß § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG) in der derzeit gültigen Fassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Ordnungsbehördliche Verordnung (OBV) der Stadt Zossen über die Ladenöffnungszeiten aus besonderem Anlass gemäß § 5

Abs. 1 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG)

- b) in der laut Protokoll geänderten Fassung.

Gleichzeitig tritt die Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Zossen für das Jahr 2020 über die Ladenöffnungszeiten aus besonderem Anlass vom 16.09.2020 außer Kraft.

078/20

Beschluss zur Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches im Wohngebiet Johnepark

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die einvernehmliche Entscheidung zur Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches gem. § 45 Abs. 1 b Satz 2 StVO für das Wohngebiet Johnepark im Ortsteil Zossen. Die Beschilderung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt zwischen den Wohnblöcken mit den Hausnummern 82 a - b und 83 a - b, da es sich bei den Straßen vor den Zugängen 82 a - b und 83 a - b um private Flächen handelt.

Die Verwaltung wird beauftragt, sämtliche dafür notwendigen Maßnahmen vorzunehmen.

107/19

Beantragung von Tempo-30-km/h-Zonen, Halte- und Parkverbotszonen und verkehrsberuhigten Bereichen in allen Ortsteilen der Stadt Zossen beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Beantragung von Tempo-30-km/h-Zonen, Halte- und Parkverbotszonen und verkehrsberuhigten Bereichen in allen Ortsteilen der Stadt Zossen beim Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming

- nach Zuarbeit der Ortsteile (Anlage 1)
- zur Bestätigung der vorhandenen Bereiche gegenüber dem Landkreis Teltow-Fläming (Anlage 2).

086/20

KITA "Bummi" - Variantenvergleich und Entscheidung für den Bau der Einrichtung für 150 Kinder

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

2. Den An- und Umbau der KITA-Bummi, mit Abriss des KITA-Anbaus und

dem Einfamilienhaus mit Nebengebäude für ca. 4,7 Mio. €

087/20 Befreiung von der Festsetzung zum Bauen im Baufenster für das Flurstück 402, Flur 4 der Gemarkung Dabendorf, gelegen im B-Plan "Am Busch"

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Befreiung von der Festsetzung der Bebauung innerhalb des Baufensters, hier Errichtung von zwei Pkw-Stellplätzen außerhalb des Baufensters.

088/20 Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Glienicker Straße - 1. BA" im GT Dabendorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen.

089/20 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wohngebiet Glienicker Straße - 1. BA" im GT Dabendorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 1.BA“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Bestandteil der Satzung ist die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen.

und

2. Die Billigung der Begründung zum Bebauungsplan in der vorliegenden Form.

und

4. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

093/20 Einzelhandelskonzept der Stadt Zossen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zossen in der Fassung vom September 2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.



5. November 2020

Bekanntmachung

In der Fortführungssitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen

am 04.11.2020

wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschluss-Nr.:

Kurzinhalt:

092/20

Offenlagebeschluss für den Entwurf der Änderung 3.1 des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße im OT Wünsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Den vorliegenden Entwurf der Änderung 3.1 des FNP im Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße Stand 10.09.2020 zur Offenlage und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt.

und

3. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.

094/20

Offenlagebeschluss zur erneuten Offenlage gemäß § 4a (3) BauGB des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" im OT Wünsdorf, GT Waldstadt

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/ Gutstedtstraße“, der Plan mit der Begründung und Umweltbericht Stand 10.09.2020, wird in der vorliegenden Form gebilligt.

und

2. Der vorliegende überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ wird gemäß § 4a (3) BauGB für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB.

098/20

- Berufung sachkundiger Einwohner in die Fachausschüsse der Stadt Zossen**
- Ausschuss für Kultur, Tourismus, Umwelt und Energie der Stadt Zossen
- Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen
- Ausschuss für Finanzen der Stadt Zossen
- Ausschuss für Recht, Sicherheit und Ordnung der Stadt Zossen
- Ausschuss für Soziales, Jugend, Bildung und Sport der Stadt Zossen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beruft gemäß § 43 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) folgende sachkundigen Einwohner als beratende Mitglieder in die Fachausschüsse der Stadt Zossen:

1. in den Ausschuss für Kultur, Tourismus, Umwelt und Energie der Stadt Zossen:

Name	Votum des Ausschusses vom 21.09.2020 (JA/NEIN/Enthaltung)
Herr Matthias Juricke	5 / 0 / 0
Frau Birgit Kolkmann	5 / 0 / 0
Herr Wolf-Dieter Wollgramm	5 / 0 / 0

2. in den Ausschuss für Bau, Bauleitplanung Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen:

Name	Votum des Ausschusses vom 23.09.2020 (JA/NEIN/Enthaltung)
Herr Manfred Teichmann	6 / 0 / 0
Herr Hartmut Miethge	6 / 0 / 0
Herr Bert Rümpel	6 / 0 / 0
Herr Alfred Wolfermann	6 / 0 / 0
Herr Sven Baranowski	6 / 0 / 0

3. in den Ausschuss für Finanzen der Stadt Zossen:

Name	Votum des Ausschusses vom 24.09.2020 (JA/NEIN/Enthaltung)
Herr Dipl.-Finw. (FH) Enrico Moll	5 / 0 / 0
Frau Christina Fröhlich	3 / 2 / 0
Frau Ute Reglin	5 / 0 / 0

4. in den Ausschuss für Recht, Sicherheit und Ordnung der Stadt Zossen:

Name	Votum des Ausschusses vom 29.09.2020 (JA/NEIN/Enthaltung)
Herr Joachim Büder	4 / 0 / 0
Herr Dr. Rainer Reinecke	4 / 0 / 0
Herr Jens Kaehlert	4 / 0 / 0
Herr Walter Kosack	4 / 0 / 0

5. in den Ausschuss für Soziales, Jugend, Bildung und Sport der Stadt Zossen:

Name	Votum des Ausschusses (30.09.2020) (JA/NEIN/Enthaltung)
Frau Ariane Ullrich	4 / 0 / 2
Herr Mathias Buttler	6 / 0 / 0
Frau Marie Poltzien	6 / 0 / 0
Herr Wendelin Trautmann	6 / 0 / 0

Nichtöffentlicher Teil:

069/20

Ankauf Wasserturm Zossen

Wiebke Schwarzweller
Bürgermeisterin

**Auslegungsbekanntmachung
Öffentliche Auslegung des Entwurfs der 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans für den Änderungsbereich "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 04.11.2020 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der 3.1. Änderung zum Flächennutzungsplan für den Bereich der "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 10.09.2020 2020 werden in der Zeit vom

vom 01.12. 2020 bis einschließlich 18.01.2021

gemäß § 1 Nr. 4 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen

vom 01.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021

im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum während der Sprechzeiten

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr	Termine nur nach Vereinbarung	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeweils am 1. und 3. Samstag des Monats)	

nur nach telefonischer bzw. E-Mail-Terminvereinbarung eingesehen werden.

Tel.: 03377 / 30 40 564

E-Mail: VL-Service@SVZossen.Brandenburg.de

Aufgrund der aktuellen pandemischen Lage, kann es noch zu Änderungen kommen, welche auf der Internetseite der Stadt Zossen bekanntgegeben werden.

Die 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst das Eckgrundstück östlich der Berliner Allee und südlich der Gutstedtstraße in Zossen, Ortsteil Wünsdorf. Es soll statt einer gemischten Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt werden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht, der von den Stadtverordneten am 27.05.2020 beschlossen wurde, wurde vom 19.06.2020 bis 20.07.2020 offengelegt. Mit Schreiben vom 17.06.2020 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Diese Beteiligung wird als frühe Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der frühen Beteiligung der Behörden wurde der Entwurf erneut ergänzt. So wurde auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und einer Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan der Nachweis geführt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Zossen und der Umgebung durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden wird.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der vereinbarten Termine zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Es wird gemäß § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber hätte geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

1. Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahmen vom 23.07.2020

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter: Es gibt keine Baudenkmale im Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung (nördlich der Gutstedtstraße) befindet sich das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regimentes Nr. 5“. Auf den Umgebungsschutz wird verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Bebauung von der Denkmalbehörde vorgebracht. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen verwiesen

Schutzgut Boden: es bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Änderung 3.1 des FNP Zossen. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine ehemalige Militärfäche handelt. Es liegen keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von konkreten Altlastenverdachtsflächen für die o. g. Fläche vor. Das schließt jedoch nicht aus, dass vom Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkrete Forderungen zum Schutz des Bodens oder des Grundwassers erhoben werden. Das betrifft z. B. die Beseitigung von Altlasten, sofern vorgefunden) oder zusätzliche Untersuchungen im Bereich von Niederschlagswasserversickerungsanlagen, um nur Einiges zu nennen.

Schutzgut Wasser: Forderung des Nachweises über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung. Vermeidung von Gefährdungen des Grundwassers. Hinweis auf gesondertes Erlaubnis-verfahren nach Wassergesetz

Schutzgut Pflanzen

und Tiere: Die Fällungen von Waldbäumen im Rahmen einer Baufeldfreimachung sind nicht der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bodennutzung zuzurechnen und in der Folge eingriffsrelevant (hier v. a. Verlust von Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel). Ferner gelten die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vollumfänglich. In den Unterlagen wird zwar der kompensatorische Aspekt benannt, allerdings fehlt im Kapitel 6.4 eine Bauzeitenregelung zur Eingriffsminimierung und zur Einhaltung der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG
Die Begründung ist zu ergänzen, dass die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres, durchgeführt werden dürfen. Ferner ist zu ergänzen, dass vor der Fällung potenzieller Fledermausquartierbäume die Anwesenheit von Fledermäusen im Winterquartier fachgutachterlich durch eine Kontrolle auszuschließen und der UNB vorab das Ergebnis dieser Kontrolle vorzulegen ist. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis im Plan abzubilden.
Die genauen Standorte für die Nist- und Fledermauskästen sind bereits mit dem Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern und entsprechend vorher mit der UNB abzustimmen.

2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahmen vom 19.06.2020

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter: Es sind keine Baudenkmale betroffen. Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Fund von Bodendenkmalen.

3. Landesamt für Umwelt Brandenburg Stellungnahmen vom 13.07.2020

Schutzgut Wasser: Keine weiteren Hinweise

Schutzgut Mensch (Lärm): Immissionsschutzrechtliche Konflikte treten unausweichlich dann auf, wenn großflächiger Einzelhandel neben Wohnen geplant wird. Den Vorgaben des Trennungsrundsatzes wird dann in der Regel widersprochen. Im vorliegenden Fall ist bereits auf der nachgeordneten Planungsebene der Nachweis geführt worden, dass die vorliegende Planung realisierbar ist und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes zu erwarten sind. Grundlage dafür ist die Einhaltung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen. Das Schallgutachten wird im Rahmen des Bauantrages ergänzt. Unter den vorgenannten Voraussetzungen wird der Änderung 3.1 zugestimmt..

4. Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahmen vom 09.07.2020

Schutzgut Boden, Wasser

Luft, Pflanzen, Tiere: Der Änderung des FNP in diesem Bereich von „gemischte Baufläche“ in Sonderbaufläche „Einzelhandel“ wird forstbehördlich zugestimmt.

Die Voraussetzung hierfür ist die Erfüllung des erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsumfanges für den geplanten dauerhaften Waldflächenverlust auf der Grundlage der ausgewiesenen Waldfunktionen, der noch im abschließenden B-Planverfahren geregelt wird.

5. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ E-Mail vom 18.06.2020

Schutzgut Wasser: Belange sind nicht berührt.

GUTACHTEN

1. Umweltbericht zur 3.1. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in Zossen, OT Wünsdorf als Bestandteil der Begründung;

Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichtes

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten: Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Gefährdung kann im Ergebnis der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Vegetation und Biotope: Beschreibung der Potentielle Natürliche Vegetation (PNV), Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen, überwiegende Waldnutzung mit Strauch und Krautschicht sowie Einzelbäume mit Bedeutung für den Artenschutz. Versiegelte Flächen ohne besondere Bedeutung.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung:

Die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden aktuell erfasst, da diese für das Plangebiet relevant sind. Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese nicht vorkommen bzw. keine Betroffenheit auslösen.

Brutvögel: Insgesamt wurden 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt, die nach BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt sind.

Fledermäuse: Es wurden in der Umgebung des Plangebietes nur jagende Fledermäuse festgestellt. Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Festsetzungen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung (Bauschuttanteile von 15-70%) festgestellt. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima: Das Plangebiet gehört mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene: Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung und auf den angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Aufgrund der Lage im durchgrüneten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im stark durchgrüneten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf. Das Schutzgut Landschaftsbild weist aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Es handelt sich um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden für die Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm), Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes erstellt sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern ermittelt.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern. Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden festgesetzt bzw. vertraglich geregelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Mit der FNP-Änderung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Lärm- und Staubemissionen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern.

Inanspruchnahme der auf der Änderungsfläche bestehenden Waldfläche wird nach dem Landeswaldgesetz ausgeglichen. Dies erfolgt durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1. Zusätzlich erfolgt eine ökologische Waldverbesserung durch Aufwertung von Waldbeständen im Verhältnis 1:1,5. Da Flächen hierzu in Zossen nicht zur Verfügung standen wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignete Flächen im Naturraum „Mittlere Mark“ gesichert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Vegetationsverlust kann darauf angerechnet werden.

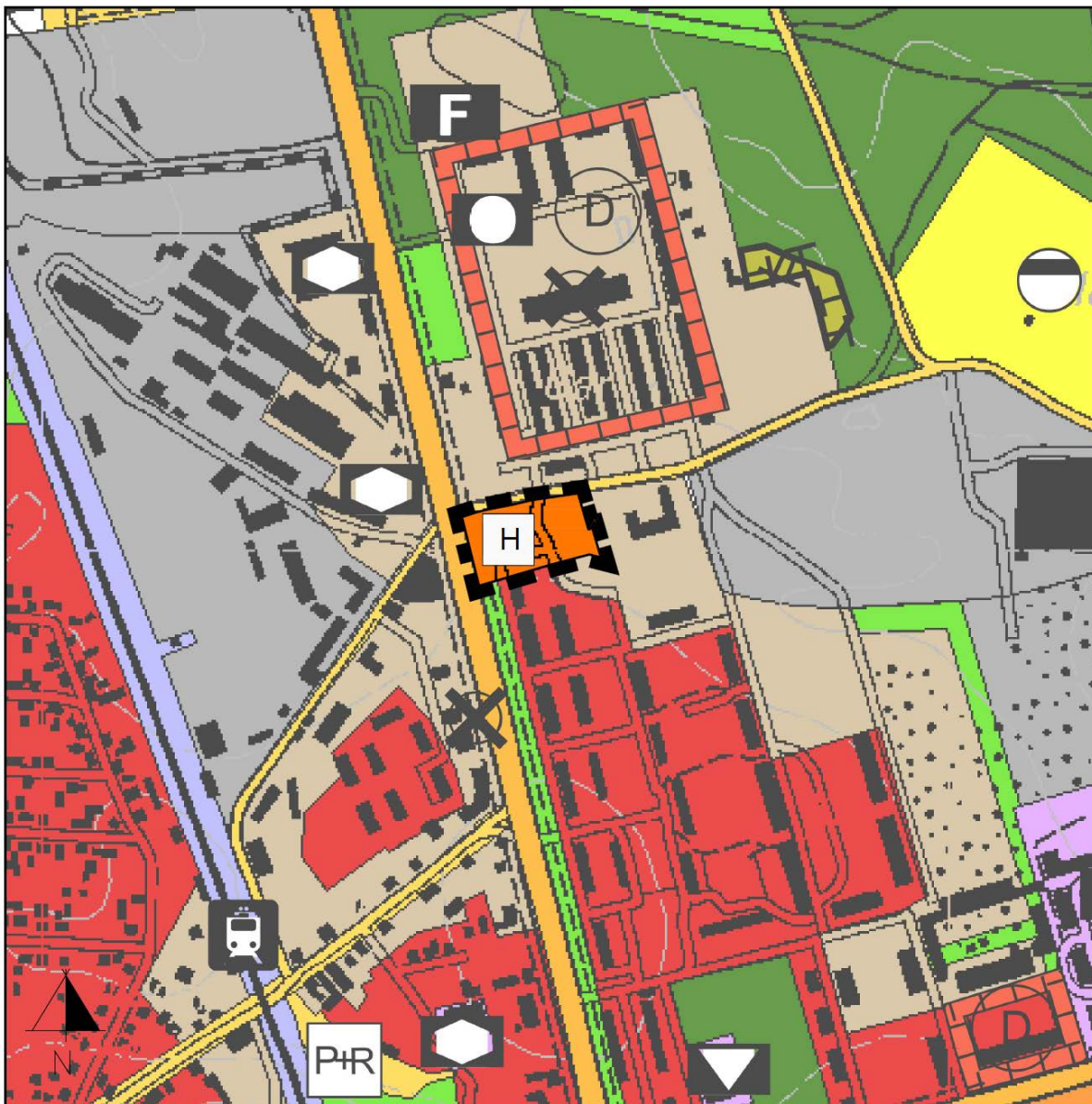
Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelwiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~1,5 ha durchgeführt. Mit der Maßnahme ist der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert.

Auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung ist zu erkennen, dass die FNP-Änderung selbst keine erheblichen Umweltauswirkungen unmittelbar bewirkt, jedoch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese können durch geeignete Maßnahmen vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden, wobei die Ausgleichmaßnahmen grundsätzlich außerhalb des Gemeindegebietes von Zossen erfolgen werden und insofern im Flächennutzungsplan nicht entsprechend dargestellt werden können. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen.

Zum Abschluss der Umweltprüfung der FNP-Änderung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden, vermindert und an anderer Stelle ausgeglichen werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die die Entwicklung einer „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel“ unmöglich machen

Wiebke Schwarzweller
Bürgermeisterin

Anlage



Änderungsbereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße"

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Sonderbaufäche
- Einzelhandel

Auslegungsbekanntmachung

**Erneute öffentliche Auslegung des ergänzten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
"Berliner Allee/ Gutstedtstraße" nach § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB)**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung am 04.11.2020 gebilligte und zur erneuten Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplanes "Berliner Allee/ Gutstedtstraße" und der Entwurf der Begründung einschließlich Teil II Umweltbericht mit Stand vom 10.09.2020 werden in der Zeit vom

vom 01.12. 2020 bis einschließlich 18.01.2021

gemäß § 1 Nr. 4 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) des in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungsprojekte> eingesehen werden.

Zusätzlich können die Unterlagen

vom 01.12.2020 bis einschließlich 18.01.2021

im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen im Konferenzraum während der Sprechzeiten

Mo	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Die	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Do	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr	und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr	Termine nur nach Vereinbarung	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeweils am 1. und 3. Samstag des Monats)	

nur nach telefonischer bzw. E-Mail-Terminvereinbarung eingesehen werden.

Tel.: 03377 / 30 40 564

E-Mail: VL-Service@SVZossen.Brandenburg.de

Aufgrund der aktuellen pandemischen Lage, kann es noch zu Änderungen kommen, welche auf der Internetseite der Stadt Zossen bekanntgegeben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Eckgrundstück südlich der Gutstedtstraße und östlich der Berliner Allee im Ortsteil Wünsdorf, in der Gemarkung Zehrendorf, Flur 15 sowie Teilflächen der Gutstedtstraße und der Verbindungsstraße zum Glashüttenring. Betroffen sind die Flurstücke 272 — 282, 625, 626 und 465 sowie die Straßenflächen der Gutstedtstraße (Flurstück 622 teilweise, 273 und 47) und der Verbindungsstraße (Flurstück 283), wie in der Anlage markiert.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung und eines sonstigen Einzelhandelsbetriebes sowie die dafür erforderliche Verlegung der Anliegerstraße zwischen der Gutstedtstraße und dem Glashüttenring.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht, der von den Stadtverordneten erneut am 27.05.2020 beschlossen wurde, wurde erneute vom 19.06.2020 bis 20.07.2020 offengelegt. Mit Schreiben vom 17.06.2020 erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden.

Nach Auswertung der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden wurde der Entwurf erneut ergänzt. So wurde auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes und einer Verträglichkeitsstudie der Nachweis geführt, dass die Einzelhandelsentwicklung in Zossen und der Umgebung durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden wird. Festsetzungen zum Einzelhandelsvorhaben und zum Lärmschutz wurden im Planteil, dem Textteil präzisiert. Die Begründung wurde ergänzt. Insbesondere wurden Ausführungen zum Inhalt des Durchführungsvertrags aufgenommen. Diese Änderungen bedürfen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der vereinbarten Termine zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben angeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

STELLUNGNAHMEN der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Landkreis Teltow-Fläming Stellungnahmen vom 27.07.2017 und vom 02./08./09.05.2018, vom 17./18.01.2019 sowie 23.07.2020

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter:

Es gibt keine Baudenkmale im Plangebiet. In unmittelbarer Umgebung (nördlich der Gutstedtstraße) befindet sich das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regimentes Nr. 5“. Auf den Umgebungsschutz wird verwiesen. Es werden keine grundsätzlichen Bedenken zur geplanten Bebauung von der Denkmalbehörde vorgebracht. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von Bodendenkmalen verwiesen

Schutzgut Boden:

Verweis, dass Belastungen des Bodens aufgrund der militärischen Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann und dass mit Munitions- und Kampfmittelbelastung zu rechnen ist. Hinweis auf die Kompensierungsnotwendigkeit des Schutzgutes Boden (Versiegelung) durch geeignete und rechtlich gesicherte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Schutzgut Wasser:

Forderung des Nachweises über die ordnungsgemäße Niederschlagswasserentsorgung. Vermeidung von Gefährdungen des Grundwassers. Hinweis auf gesondertes Erlaubnis-verfahren nach Wassergesetz

Schutzgut Pflanzen:

Verweis auf Biotopkartierung und Erfassung geschützter Biotope. Feststellung des Vorhandenseins einer fast vollständig mit Laubbäumen bewaldeten Fläche. Hinweis auf die Wirksamkeit der Baumschutzverordnung für Bäume außerhalb der Waldfläche. Hinweis auf den Alleenschutz im Bereich der Berliner Allee. Anwendung einer Fällzeitenregelung für Bäume und Sträucher. Hinweise auf den Umfang des Kompensationsbedarfs und Ersatzpflanzungen.

Schutzgut Tiere:

Beachtung des Artenschutzes hinsichtlich europäischer Vogelarten und Fledermäusen. Hinweis auf notwendige Kontrolle des zu fällenden Baumbestandes auf Lebensstätten von Höhlenbrutvögeln und Fledermäusen. Hinweise auf Qualität und Quantität der erforderlichen Nisthilfen und den Abstimmungsbedarf mit der zuständigen Naturschutzbehörde.

2. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Stellungnahmen vom 06.07.2017, 20.04.2018 und 18.12.2018

Schutzgut Kultur- und

Sachgüter:

Es sind keine Baudenkmale betroffen. Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen beim Fund von Bodendenkmalen.

3. Landesamt für Umwelt Brandenburg Stellungnahmen vom 20.07.2017, 04.05.2018, 31.07.2018 und 21.01.2019 sowie 13.07.2020

Schutzgut Wasser: Keine weiteren Hinweise

Schutzgut Mensch (Lärm): Es wird zur Sicherung einer optimalen Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits, wird empfohlen, die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelsein-

richtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens zu prognostizieren und zu bewerten.

Das vorgelegte Schallgutachten wurde geprüft. Es wurde eingeschätzt, dass bei Berücksichtigung der vom Gutachter empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen und Hinweise (Lärm-schutz des Anlieferbereichs des Verbrauchermarktes zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden, Anordnung der Lüfter und zeitliche Einschränkung der Belieferung) die Planung als realisierbar angesehen werden kann. Neben den Festsetzungen im VBP wird die Sicherung im Durchführungsvertrag empfohlen. Die Einbeziehung der Nachtstunden (vor 6 und nach 22 Uhr) in die Bewertung wurde empfohlen.

4. Landesbetrieb Forst Brandenburg Stellungnahmen vom 21.07.2017, 02.05.2018 und 16.01.2019

Schutzgut Boden, Wasser

Luft, Pflanzen, Tiere: Hinweis, dass sich im Plangebiet Wald befindet mit einer entsprechenden Bedeutung für den Naturhaushalt, die Pflanzen- und Tierwelt sowie natürliche Bodenfunktion und das Landschaftsbild. Verweis auf forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans. Hinweise auf die Waldfunktionskartierung als neue Grundlage für die Bewertung der Waldumwandlung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Qualität und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen. Forderung der vertraglichen Sicherung der Waldumwandlungsmaßnahmen.

5. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ Stellungnahmen vom 04.07.2017, 18.04.2018 und 17.12.2018

Schutzgut Wasser: Es sind keine Gewässer II. Ordnung betroffen.

6. KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden Stellungnahmen vom 11.07.2017 und 17.04.2018

Schutzgut Wasser: Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermengen.

GUTACHTEN

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in Zossen als Bestandteil der Begründung;

Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichtes

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsbereichs insbesondere durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten: Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Eine Gefährdung kann im Ergebnis der Untersuchungen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Vegetation und Biotop: Beschreibung der Potentielle Natürliche Vegetation (PNV), Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen, überwiegende Waldnutzung mit Strauch und Krautschicht sowie Einzelbäume mit Bedeutung für den Artenschutz. Versiegelte Flächen ohne besondere Bedeutung.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung:

Die Artengruppen Vögel und Fledermäuse wurden aktuell erfasst, da diese für das Plangebiet relevant sind. Für alle übrigen Artengruppen erfolgte eine Potenzialanalyse zu deren Vorkommen im Plangebiet. Für zahlreiche Arten können ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese nicht vorkommen bzw. keine Betroffenheit auslösen.

Brutvögel: Insgesamt wurden 19 Brutvogelarten mit insgesamt 39 Brutpaaren festgestellt, die nach BNatSchG = Schutzstatus gemäß § 7 BNatSchG b= besonders geschützt sind.

Fledermäuse: Es wurden in der Umgebung des Plangebietes nur jagende Fledermäuse festgestellt. Aufgrund des reichlichen Angebots an Höhlen bzw. Baumrissen ist das Vorkommen von Fledermäusen aber nicht auszuschließen, da Sommerquartiere oft nur wenige Tage genutzt werden.

Festsetzungen von geeigneten Vermeidungsmaßnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

Schutzgebiete

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Die Allee an der Berliner Straße wird durch die Planung nicht tangiert, da die Erschließung der Einzelhandelsstandorte über die Gutstedtstraße erfolgt.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet wurde eine 0,5 – 2 m mächtige künstliche Auffüllung (Bauschuttanteile von 15-70%) festgestellt. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt. Altlasten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Die im Rahmen der Bodenuntersuchungen festgestellten Bodenverunreinigungen sind vermutlich auf die Bauschuttauffüllung zurückzuführen.

Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand liegt zwischen 10 – 20 m. Aufgrund des großen Flurabstands ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Klima: Das Plangebiet gehört mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von ca. 540 – 564 mm zu den trockensten Gebieten im Stadtgebiet mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit.

Das Januarmittel liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Lufthygiene: Das Plangebiet liegt in einem Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und mittlerer klimatischer Belastung und auf den angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Durch die Verkehrsimmissionen besteht unmittelbar angrenzend an die Berliner Allee im Plangebiet eine erhöhte lufthygienische Vorbelastung.

Aufgrund der Lage im durchgrüneten Siedlungsraum ist im Ortszentrum von Wünsdorf ein gegenüber Freilandverhältnissen nur mäßig belastetes Klima anzutreffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Ortsbild im stark durchgrüneten Siedlungsbereich des OT Wünsdorf wird geprägt durch straßenbegleitende Bebauung mit hohem Grünanteil auf Baugrundstücken und den mosaikartigen eingestreuten Waldflächen auf unbebauten Grundstücken. Das Siedlungsgebiet weist einen mittleren Erlebniswert auf. Das Schutzgut Landschaftsbild weist aufgrund seiner naturnahen Ausprägung mit Waldbestand eine mittlere Landschaftsbildqualität auf. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes nicht. Für die Erholungsnutzung haben die kleinen, kaum zugänglichen Waldflächen nur eine untergeordnete Bedeutung.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Zu den Kulturgütern zählen Boden-, Bau- und Gartendenkmäler. Für die Existenz dieser Kulturgüter innerhalb des Plangebietes gibt es keine Anhaltspunkte. Als Sachgut ist der Holzwert des Waldes zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Es handelt sich um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Es werden für die Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm), Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes erstellt sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern ermittelt.

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotopverlusten, Habitatverlusten, Bodenversiegelungen, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Verlusten an Sachgütern. Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind aufgrund der bestehenden Abstände zu den nächstgelegenen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter werden festgesetzt bzw. vertraglich geregelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind zu erwarten: Der planbedingte Verlust von ca. 7.651 m² naturnahem Laubwald. Verlust und die Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser durch die zulässige Überbauung einer Fläche von maximal 7.524 m².

Zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der voraussichtlich nachteiligen Planauswirkungen ist es erforderlich, zweckentsprechende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu treffen und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung zu sichern. Naturschutzrechtlicher Ausgleich/Ausgleich nach Landeswaldgesetz.

Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch eine Aufwertung von Bodenfunktionen im zertifizierten Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg GmbH kompensiert. Mit der Maßnahme wird eine Aufwertung der Bodenfunktion durch Extensivierung der Bodennutzung (Umwandlung Intensivgrünland in Extensivgrünland) und eine Wiedervernässung auf einer Fläche von ~ 1,5ha durchgeführt womit der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden kann.

Die Erstaufforstungsflächen befinden sich in der Gemarkung Warchau (Landkreis Potsdam-Mittelmark) im Naturraum Mittlere Mark. Zur Durchführung der waldverbessernden Maßnahmen wird eine ökologische Waldumbaufäche von 12.932 m² in der Gemarkung Schönwalde Flur 1 Flurstück 34 umgesetzt werden.

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere und das Schutzgut Boden kann auf diesen Flächen vollständig gedeckt werden.

Als Ausgleich für den Verlust von dauerhaft geschützten Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen werden im Umfeld des Plangebietes insgesamt 10 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten sowie 6 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen angebracht. Vertragliche Sicherung erfolgt im DV. Als Ausgleich wird die Pflanzung von 25 Bäumen textlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung dieser Gesamteinschätzung und der Ergebnisse der Umweltprüfung ist eine Erforderlichkeit zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt nicht gegeben.

2. Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Gebäuden auf Höhlen- und Gebäudebrüter, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen; April – Juni 2017

Ausgehend von der Gebietsbeschreibung und Darlegung der Untersuchungsmethoden erfolgte eine Brutvogelkartierung und die Kartierung von Baumhöhlen und Stammrissen, potentielle Sommerquartiere von Fledermäusen. Im Ergebnisse wurden 19 Brutvogelarten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Elster, Fitis, Grauschnäpper, Kernbeißer, Kleiber, Kohlmeise, Mönchs-grasmücke, Nachtigall, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel, Star, Stieglitz, Sumpf-meise, Waldbaumläufer) und 11 Gastvogelarten zur Nahrungsaufnahme ermittelt.

Es wurden Baumhöhlen und Stammrisse als Brutplätze für Höhlenbrüter und mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen an 11 Bäumen erfasst. Es gibt auch keine indirekten Hinweise auf Fledermäuse wie Kot am Höhleneingang oder Verschmutzungen. Lediglich in der Umgebung wurden bei den Nachtkartierungen jagende Fledermäuse beobachtet.

Nach Betrachtung des Untersuchungsgebietes für das Plangebiet als Lebensraum für Vögel und als Lebensraum für Fledermäuse und Höhlenbrüter wurden mögliche Kompensationsmaßnahmen (Anbringen von Nist- und Brutkästen für potentiell betroffene Vögel und für potentiell betroffene Fledermäuse in unterschiedlicher Ausführung dargelegt.

3. Voruntersuchung Nr. 18818-VU zur Schallimmission ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt am Standort Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15806 Zossen OT Wünsdorf, 04.09.2018

Aus den Berechnungsergebnissen der Voruntersuchung kann abgeleitet werden, dass ein Betrieb des geplanten Einzelhandels im Plangebiet entsprechend der zugrunde gelegten Ausgangsdaten und -bedingungen grundsätzlich möglich ist, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Die Anlieferungen sowie die Be-/Entladungen müssen im Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) erfolgen.
- Die Laderampe des Lebensmittelmarktes muss eine seitlich geschlossene Wand sowie ein Überdachung erhalten. Die Wand muss ab der Laderampe um 10 m in östliche Richtung verlängert werden. Die Höhe der Lärmschutzwand muss mindestens 2,5 m betragen. Die Wand zur Laderampe sowie die Unterseite der Überdachung müssen schallabsorbierend mit einem bewerteten Absorptionsgrad von mindestens $\alpha_w = 0,5$ ausgeführt werden.

Die Anordnung der Gebäude ist aus schalltechnischer Sicht günstig, da diese den Kundenparkplatz als maßgebliche Geräuschquelle gegenüber der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung (Wohnhäuser am Glashüttenring) wirksam abschirmen.

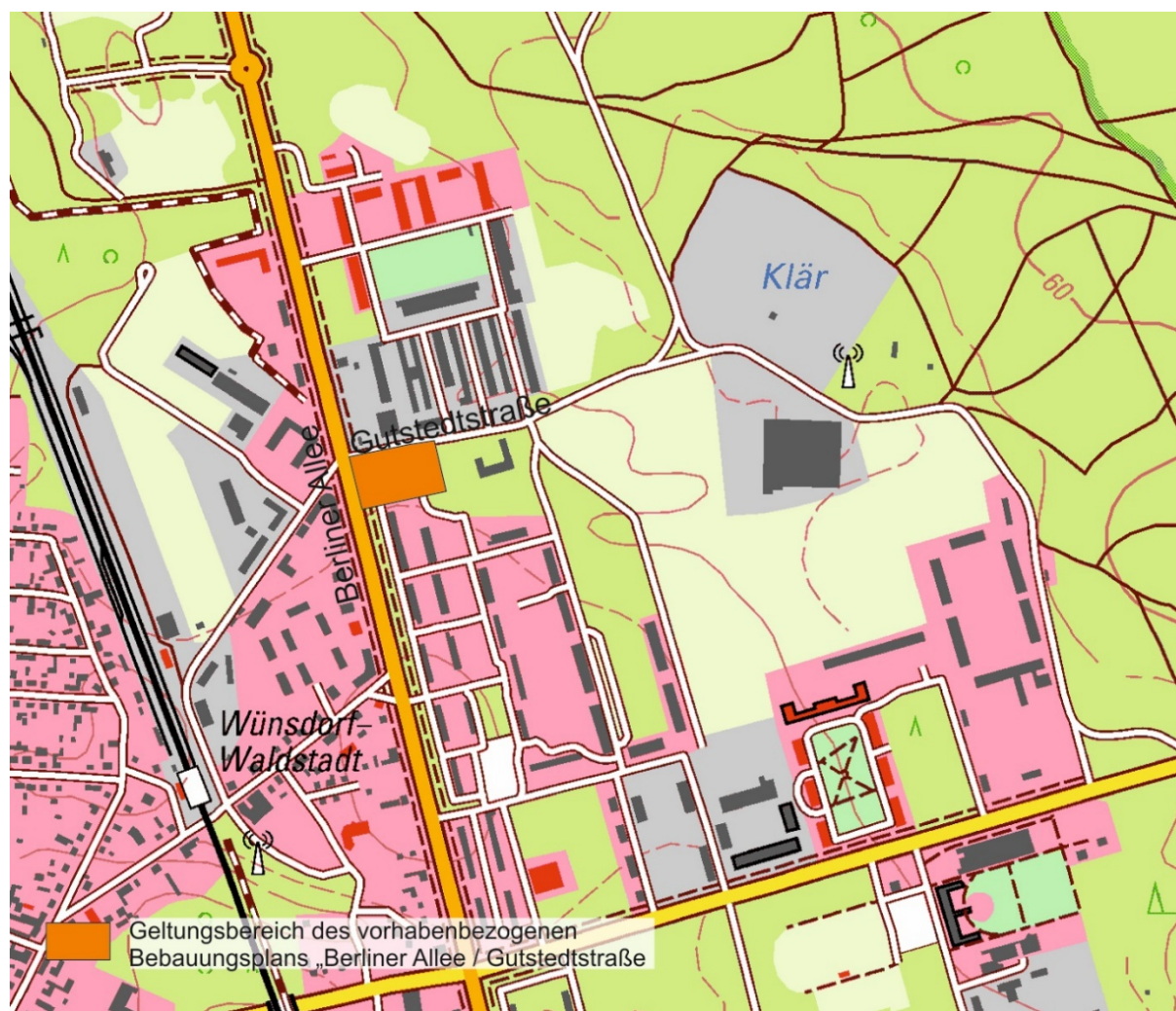
Die haustechnischen Anlagen, insbesondere Kälteanlagen, sind möglichst innerhalb der Gebäude aufzustellen. Außengeräte, Lüftungsauslässe etc. sollten nicht an der Südfassade des Verbrauchermarktes an-

geordnet werden. Anderenfalls kann der Einbau von zusätzlichen Schalldämpfern bzw. von Einhausungen erforderlich sein.

Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz müssen aus Sicht des Gutachters nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Die vorliegende Voruntersuchung ersetzt nicht die ausführliche Schallimmissionsprognose nach TA.

Wiebke Schwarzweiler
Bürgermeisterin

Anlage



Ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Zossen für das Jahr 2020

über die Ladenöffnungszeiten aus besonderem Anlass gemäß § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG)

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes (BbgLÖG) vom 27. November 2006 (GVBl.I/06 S.158) in der derzeit gültigen Fassung, i.V.m. § 26 des Gesetzes über den Aufbau und die Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz -OBG) vom 21. August 1996 (GVBl. I S. 266) in der jeweils geltenden Fassung, erlässt die Bürgermeisterin der Stadt Zossen als örtliche Ordnungsbehörde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 28.10.2020 die folgende ordnungsbehördliche Verordnung der Stadt Zossen:

§ 1

Öffnungszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen

Die Verkaufsstellen in den Ortsteilen und bewohnten Gemeindeteilen der Stadt Zossen dürfen an den folgenden Sonntagen des Jahres 2020 jeweils in der Zeit von 13:00 Uhr bis 20:00 Uhr geöffnet sein:

- Sonntag, 6. Dezember - Adventssonntag

§ 2

Einzuhaltende Gesetze und Verordnungen

(1)

Bei der Beschäftigung von Arbeitnehmer/innen aufgrund dieser Verordnung sind die Beschäftigungszeiten gemäß § 10 des Brandenburgischen Ladenöffnungsgesetzes zu beachten. Weiterhin sind die Vorschriften des Arbeitszeitgesetzes, des Mutterschutzgesetzes und des Jugendarbeitsschutzgesetzes bei der Beschäftigung von Arbeitnehmern zu beachten.

(2)

Arbeitnehmer/innen dürfen an höchstens zwei Adventssonntagen im Jahr beschäftigt werden.

§ 3

In-Kraft-Treten

Diese Verordnung tritt mit dem Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Zossen in Kraft.

Zossen, den 29.10.2020

Schwarzweller
Bürgermeisterin



Dipl.-Ing. Marten Kirchner

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Marten Kirchner
Bahnhofstr. 96 - 15827 Blankenfelde- Mahlow

**Herrn
Hermann Dumke**

Bahnhofstr. 96
15827 Blankenfelde- Mahlow

fon 033708 5001-0
fax 033708-5001-19
e-mail post@vbjaenicke.de
Internet www.vbjaenicke.de

Datum: 13.11.2020
GB-Nr.: 20MK002GRE

Öffentliche Zustellung

Sehr geehrter Herr Hermann Dumke,

gemäß § 1 des Verwaltungszustellungsgesetzes für das Land Brandenburg (BbgVwZG) vom 18.10.1991 (GVBl.I/91, S. 457) in der zurzeit gültigen Fassung habe ich die öffentliche Bekanntmachung einer Benachrichtigung an Sie angeordnet. Hierdurch können Fristen in Gang gesetzt werden, nach deren Ablauf Rechtsverluste drohen.

Sie können die für Sie bestimmte Benachrichtigung bei mir unter oben angeführter Anschrift einsehen.

Mit freundlichen Grüßen

Bekanntmachung:

Art: _____

Ort: _____

Zeitraum: _____

(Unterschrift)