

Amtsblatt

für die Stadt Zossen



20. Jahrgang

Zossen, 09.03.2023

Nr. 4

Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 09.03.2023

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, Wald-
stadt, Dabendorf

1. Amtlicher Teil	Seite
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung - Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans "Horstfelder Hufschlag" nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB).	3-8
Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans "Siedlung Neuhof" im Ortsteil Wünsdorf (Gemeindeteil Neuhof)	9-11
Bekanntmachung der gefassten Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 01.03.2023	

Auslegungsbekanntmachung (amtliche Bekanntmachung)

**Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung
Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans
"Horstfelder Hufschlag" nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB).**

Der von den Stadtverordneten in der Sitzung vom 01.03.2023 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf des Bebauungsplans "Horstfelder Hufschlag" und der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand 10.01.2023 liegen in der Zeit **vom 17. März bis 21. April 2023** 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
Di	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	Termin nach Vereinbarung		
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeden 1. und 3. Samstag im Monat)		

aus.

Der Bebauungsplan umfasst das Grundstück an der Saalower Straße, südlich des Dorfbangers im Ortsteil Horstfelde, in der Gemarkung Horstfelde, Flur 2. Betroffen sind das Flurstück 98 und teilweise die Straßenfläche der Saalower Straße (Flurstück 53 teilweise), wie in der Anlage markiert.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

Das Areal soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Hierfür soll Planungsrecht für ein dörfliches Wohngebiet (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftlichem Nebenerwerb) sowie für die erforderliche Verlegung einer privaten ringförmigen Verkehrsfläche, die zur Erschließung dient, geschaffen werden.

Die Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden ausgewertet. Aufgrund der Anregungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geändert und wie folgt überarbeitet:

- Der Geltungsbereich wurde um die Fläche der nördlich gelegenen Scheune reduziert (Flurstück 97).
- Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst.
- Die zwei Einfahrten auf dem Plangebiet wurden so angeordnet, dass im Sinne einer geringen Bodenversiegelung die bereits bestehenden Einfahrten genutzt werden und der Schutz der Alleebäume garantiert werden kann.
- Die einzelnen Baufelder wurden angepasst und neu gegliedert.
- Festsetzungen der Firsthöhen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- Geschützte Alleebäume und die kleine Waldfläche wurden festgesetzt.
- Es wurde eine Fläche A-B-C-D-A für die besondere Anlage und Vorkehrung zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in die Planzeichnung aufgenommen.

Es werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB folgende Hinweise gegeben:

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden, soweit sie sich auf die Änderungen des Bebauungsplanentwurfs beziehen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage § 3 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, 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.

Ergänzend werden der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich des Umweltberichts sowie die Fachgutachten in das Internet eingestellt. Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <https://www.zossen.de/buerger/aktuelle-planungen/> eingesehen werden.

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

STELLUNGNAHMEN der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 vom 06.01.2022

Schutzgut Mensch (Lärm): Mit der vorliegenden Planung rückt eine schutzwürdige Wohnnutzung an ein bestehendes Gewerbe heran. Hierbei handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Autoverwertung. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sicherzustellen, wurde ein Nachweis geführt, unter welchen Bedingungen die zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb des Geltungsbereiches eingehalten werden, können.

Schutzgut Mensch
(Geruch):

Forderung einer gutachterlichen Stellungnahme/ Prognose zu den von der geplanten Pferdehaltung verursachten Geruchsmissionen. Hierbei wurden die Auswirkungen im B-Plangebiet unter Berücksichtigung weiterer, in direkter Nachbarschaft befindlicher Pferdehaltungen untersucht. Eine verträgliche Nachbarschaft wurde nachgewiesen.

2. Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz/ Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.01.2022

Schutzgut Kultur- und
Sachgüter:

Im Geltungsbereich liegt ein Teil des Bodendenkmals 130168 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Horstfelde; Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal soll nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Erdeingriffe im Rahmen der Bauausführung sind von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten.

3. Umweltamt – Untere Naturschutzbehörde vom 23.12.2021

Schutzgut Alleebäume: Hinweis, dass sich erhaltenswerter Alleebaumbestand entlang der Saalower Straße befindet. Die Bäume sollen geschützt werden und entsprechend in die Planzeichnung mit aufgenommen werden. Ebenfalls sollen die geplanten Baufenster entlang der Saalower Straße so ausgerichtet werden, dass sie außerhalb der Kronentraufen zuzüglich eines Abstandes von 1,5 m liegen. Ferner soll die geplante Erschließungsstraße im Bereich der bereits vorhandenen beiden Zufahrten zur Saalower Straße angelegt und auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Schutzgut Tiere:

Es wird empfohlen, im Rahmen des Umweltberichtes bzw. artenschutzrechtlichem Fachbeitrag differenziert auf Haubenlerche, Rauchschwalbe und Fledermäuse sowie deren Fortpflanzungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches einzugehen.

Schutzgut Biotope:

Hinweis, dass sich direkt südlich des B-Plans angrenzend ein geschütztes Biotop (Knäulgras-Eichenwald) befindet.

4. Landkreis Teltow-Fläming Dezernat III Umweltamt/ Wasser, Boden, Abfall vom 17.12.2021

Schutzgut Boden
(Wärmepumpen):

Es soll ein Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich auf der Planzeichnung übernommen werden.

Schutzgut Wasser:

Es wird auf die Versickerungspflicht für Niederschlagswasser hingewiesen.

5. Land Brandenburg – Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 02.12.2021

Schutzgut Kultur- und
Sachgüter:

Im Geltungsbereich liegt ein Teil des Bodendenkmals 130168 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Horstfelde; Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal soll nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden. Im Geltungsbereich liegt ein Teil des Bodendenkmals 130168 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Horstfelde; Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römischen Kaiserzeit“. Das Bodendenkmal soll nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Erdingriffe im Rahmen der Bauausführung sind von einer archäologischen Fachfirma zu begleiten.

GUTACHTEN

1. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ in Zossen; Terra Urbana Umlandentwicklungs GmbH, 10.01.2023

Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichtes:

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut Mensch, Immissionsschutz: Das Plangebiet ist nicht durch Verkehrslärm vorbelastet, es sind laut Gutachten keine nicht zulässigen Geruchsmissionen durch Pferdehaltung zu erwarten. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde Gewerbelärm für einen nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes festgestellt (Grenzwertüberschreitungen der Lärmimmission nach TA-Lärm in Bereichen des Baufeldes MDW 1.). Um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten, müssen für diesen Teilbereich geeignete Schutzmaßnahmen erbracht werden.

Schutzgut Mensch, Altlasten: Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Auf dem Grundstück liegen Lagerhallen, die als Autowerkstatt genutzt wurden. Kontaminationen können daher nicht ausgeschlossen werden. Eventuell im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich anfallender belasteter Bodenaushub ist entsprechend abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.

Vegetation und Biotope: Erfassung und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Biotoptypen, Bestandsbauten mit geringer Bedeutung für den Artenschutz, Einzelbäume, schützenswerter Alleebestand, versiegelte Flächen ohne besondere Bedeutung.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung: Nach erfolgter Relevanzprüfung wurde eine mögliche Betroffenheit von Vögeln, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäusen festgestellt. Zur Erfassung des Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen wurden Kartierungen bzw. Begehungen durchgeführt. Für zahlreiche Arten konnten 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.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung, Vertiefung Brutvögel: Insgesamt wurden acht Brutvogelarten festgestellt, die nach § 7 BNatSchG besonders geschützt sind.

Faunistische Artenausstattung und Bewertung, Vertiefung Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet kann von einem Vorkommen von drei Fledermausarten ausgegangen werden. Die Art Zwergfledermaus besiedelt beide Gebäude mit jeweils max. zehn Individuen als Sommerquartier bzw. Wochenstube. Ein Quartier eines Einzeltieres der Breit-

flügelgedermäus ist in der Werkstatthalle zu vermuten. Wahrscheinlich kommt auch das Braune Langohr zumindest in der Lagerhalle mit max. zehn Individuen vor. Als potenzielle Winterquartiere werden beide Gebäude aufgrund der fehlenden Unterkellerung sowie nicht geeigneten Temperaturverhältnisse ausgeschlossen. Durch die wenigen Versteckmöglichkeiten und intensiven Nutzung der Innenräume stellen die beiden Gebäude insgesamt keine typischen Gebäude für Fledermausquartiere dar.

Schutzgebiete: In das Plangebiet ragt eine sehr kleine Teilfläche des angrenzenden geschützten Biotops Knäulgras-Eichenwald 081921 (25 Quadratmeter) hinein. Entlang der Saalower Straße (L 79) befinden sich schützenswerte Alleebäume. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es drei Laubbäume und eine mehrstämmige Ulme, die dicht an der langen Halle liegt. Diese Bäume fallen unter die Baumschutzverordnung. Ferner hat der Eigentümer entlang der südöstlichen Grenze des Planungsgebiets 17 junge Bäume gepflanzt, die als Ausgleichsmaßnahme mit anzurechnen sind.

Schutzgut Boden: Das Plangebiet ist zu großen Teilen versiegelt.

Schutzgut Wasser: Keine erheblichen Eingriffe vorhanden, da sich auf dem Plangebiet sowie in direkter Nähe kein Gewässer befindet.

Klima: Das Lokalklima im Plangebiet ist von den großen Freiflächen in der Umgebung geprägt, die Kalt- und Frischluft produzieren. Die bestehende Bebauung und Versiegelung bewirken eine Erwärmung des Plangebiets, die aufgrund der geringen Größe und der Umgebung jedoch vernachlässigbar ist. Das Plangebiet weist demnach eine sehr geringe Bedeutung für das Lokalklima auf.

Lufthygiene: Im Plangebiet entstehen kaum Emissionen, es wirken jedoch Luftschadstoffe durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der angrenzenden Saalower Straße auf das Plangebiet ein. Es besteht dahingehend eine Vorbelastung. Der südlich angrenzende Gehölzbestand erfüllt eine gewisse Filterfunktion in Bezug auf die lufthygienischen Belastungsfaktoren der bebauten Bereiche und Infrastruktur der näheren Umgebung.

Schutzgut Landschaftsbild: die Bestandsbauten auf dem Plangebiet werden als Autowerkstatt und als Lager genutzt. Die mittige Anordnung der Hallen in dem Plangebiet ergibt ein ungeordnetes städtebauliches Bild. Blickbeziehungen führen von der Straße aus zu der nördlich liegenden Scheune, der Rückseite des Gewerbebetriebs sowie auf die weiter hinten angeordnete lange Halle auf dem Grundstück. Die beiden Hallen sind untypisch für die dörfliche Baustruktur.

Kultur- und sonstige Sachgüter: im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein eingetragenes Bodendenkmal (Nr. 130168).

Wechselwirkung zwischen den vorher genannten Schutzgütern: Es handelt sich um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebiets, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen.

2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes

Durch den Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen vorbereitet in Form von Biotop- und Habitatverlusten. Schützenswerte Biotop (Knäulgras-Eichenwald 081921) sowie die schützenswerten Bäume sind davon nicht betroffen und werden durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Habitatverluste werden, soweit möglich, vermieden bzw. ausgeglichen.

Es kann zu einer Schädigung des Bodendenkmals kommen, dies wird jedoch für unwahrscheinlich gehalten. Das gesamte Gelände wurde bereits zu DDR-Zeiten bebaut und vollständig versiegelt, daher kann davon ausgegangen werden, dass das Bodendenkmal bereits zur damaligen Zeit beeinträchtigt bzw. teilzerstört wurde.

Die Bodenfunktion im Plangebiet wird verbessert, da der Versiegelungsgrad (GRZ 0,5) gegenüber der Bestandssituation verringert wird. Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung vorbereitet, die sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und somit zu einer Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes beiträgt.

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.

3. Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ hat zum Ziel die baurechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung eines bereits bebauten Areals im innerörtlichen Bereich zu schaffen. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind zum großen Teil nicht erheblich, können bei Beachtung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden oder innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaft hat die Planung ausgehend vom Bestand voraussichtlich sogar eine positive Wirkung. Einschränkend sind die Auswirkungen auf den Artenschutz zu nennen, da durch den Abriss der Bestandgebäude Niststandorte für gebäudebrütende Vogelarten und Sommer- /Einzelquartiere für Fledermäuse verloren gehen. Bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich können nachteilige Wirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ausgeschlossen werden.

2. Artenschutzfachbeitrag als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ in Zossen; Terra Urbana Umlandentwicklungs GmbH, 10.01.2023

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Horstfelder Hufschlag“, der Errichtung eines Hofensembles, mit Möglichkeit zur Wohnnutzung, Ansiedlung nicht störenden Gewerbes und Ansiedlung von landwirtschaftlichem Nebenerwerb, sind Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten verbunden. Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Nach erfolgter Relevanzprüfung wurde eine mögliche Betroffenheit von Vögeln, Nachtkerzenschwärmer, Amphibien, Zauneidechsen und Fledermäusen festgestellt. Zur Erfassung des Vorkommens von Vögeln, Fledermäusen und Zauneidechsen wurden Kartierungen bzw. Begehungen durchgeführt. Indem Vermeidungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Die Vermeidungsmaßnahmen umfassen die Entfernung der Vegetation außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln, ein Baubeginn für Abriss der Gebäude zwischen November und Februar mit durchgängiger Durchführung und Beendigung vor Beginn des Aufsuchens der Sommerquartiere der Fledermäuse (Anfang April).

Weiterhin erfolgt die Räumung der Erdaufschüttung im Sommer zwischen März und September, Brachflächen sind nach Entfernung der Vegetation freizuhalten und es erfolgt eine Kontrolle auf Vogelbruten vor Baubeginn bei Bedarf (z.B. Baubeginn während der Vogelbrutzeit). Die Außenbeleuchtung wird mit LED-Lampen in warm- bis neutralweißer Farbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) ausgeführt und die Lichteinwirkung wird nur auf die zu beleuchtende Fläche beschränkt. Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Brutvögel umfasst das Anbringen von drei Kästen für Halbhöhlenbrüter, einem Sperlingskoloniekasten, einem Meisenkasten sowie einem Rauchschwalbennest vor Beginn der auf den Abriss folgenden Brutzeit (bis spätestens Ende Februar) an geeigneten Gebäuden im Umfeld. Für den Verlust der Fledermausquartiere werden als Ausgleich vier Fledermausspaltenquartiere vor Beginn der auf den Abriss folgenden Aktivitätszeit (bis spätestens Ende März) an geeigneten Gebäuden im Umfeld angebracht.

Unter Voraussetzung der Umsetzung der dargelegten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist langfristig keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten und Populationen zu erwarten.

3. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“ in der Stadt Zossen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 09.11.2022

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

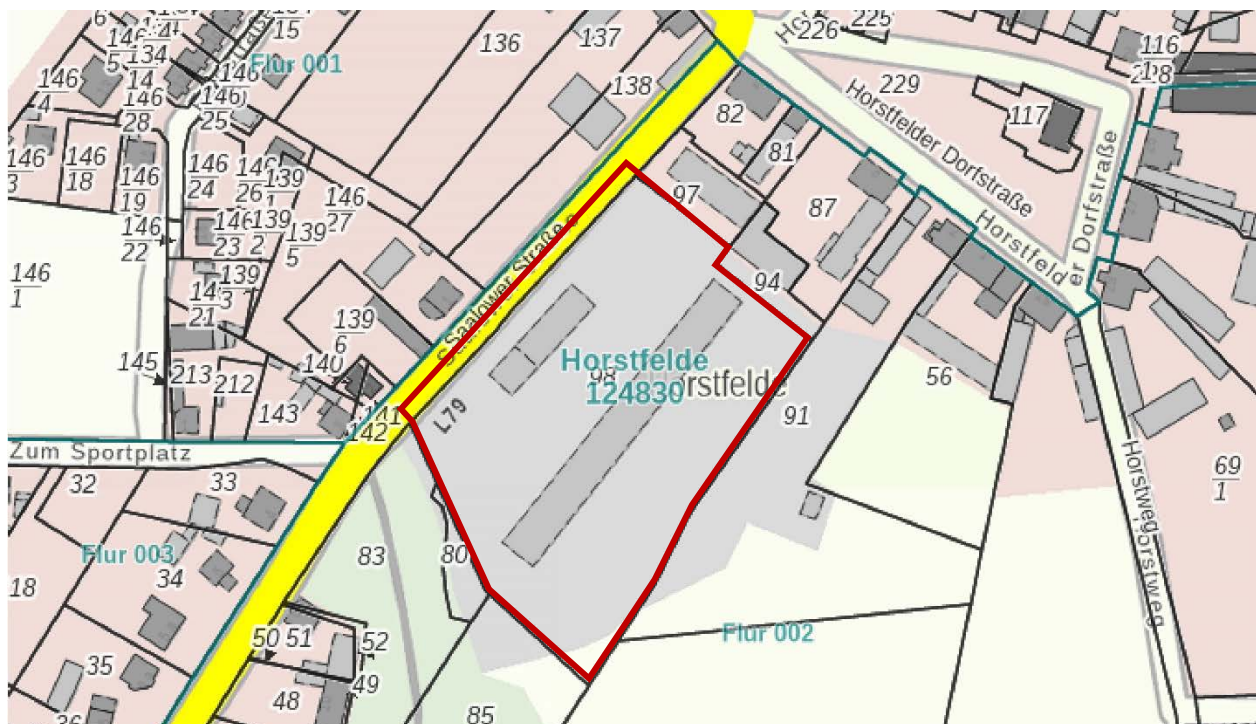
- Es ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) an der südöstlichen Baugrenze des MDW 1. An den Baugrenzen des hiervon südlich gelegenen MDW 3 ergeben sich lediglich im nordöstlichen Bereich der Teilfläche Beurteilungspegel von etwa 60 dB(A), wobei eine mögliche Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 60 dB(A) in diesem Bereich aufgrund der Geringfügigkeit der betreffenden Fläche vernachlässigt werden kann.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Anlagenlärm sind im MDW 1 textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Immissionsorten zu empfehlen.
- Es ergeben sich zudem keine Überschreitungen des Richtwerts für kurzzeitige Geräuschspitzen von 90 dB(A) im Plangebiet.

4. Geruchsimmisionsprognose zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“ in der Stadt Zossen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 25.12.2022

Da sich prinzipiell durch die im südlichen und südwestlichen Plangebiet vorgesehene Haltung von 10 bis 15 Pferden unzulässige Geruchsbelastungen im Umfeld ergeben können, wurde eine Geruchsimmisionsprognose durchgeführt. Im Rahmen der Geruchsimmisionsprognose wurde die Geruchsstundenhäufigkeiten an den Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ermittelt. Es wurden die Zusatzbelastung der geplanten Pferdehaltung im Plangebiet sowie die Gesamtbelastung der Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung der Geruchsvorbelastung durch die umliegenden Tierhaltungsanlagen beurteilt.

Der zugrunde liegende Immissionswert der GIRL bzw. der TA Luft für Dorfgebiete von 15 % wird an allen relevanten Beurteilungsorten im Umfeld der geplanten Pferdehaltung innerhalb der Grenze zur Einhaltung des Irrelevanzkriteriums eingehalten und mitunter deutlich unterschritten. Eine unzulässige Geruchsbelastung durch die geplante Pferdehaltung an der umgebenden Bebauung ist demnach nicht zu erwarten.

Anlage:



ALK mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (©), dl-de/by-2-0, Daten geändert (rote Umrandung = Geltungsbereich)

Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplans "Siedlung Neuhof" im Ortsteil Wünsdorf (Gemeindeteil Neuhof)

Bekanntmachung der Stadt Zossen:

Betrifft: Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 22.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Siedlung Neuhof" im Ortsteil Wünsdorf, Gemeindeteil Neuhof gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 28.06.2021 (Ausgabe Nr. 9; 18. Jahrgang) veröffentlicht.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 01.03.2023 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Neuhof des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen nahe des Großen Wünsdorfer Sees.

Der Bebauungsplan soll im vorliegenden Geltungsbereich an den Rändern im Wesentlichen Wohnbaufläche sowie im zentralen Bereich Erholungsflächen ausweisen. In diesem Bereich liegt eine Vielzahl an Antragstellungen vor, in denen ein Bungalow in ein Wohnhaus umgenutzt bzw. im Anschluss an den Erwerb eines Grundstückes ein Wohnhaus errichtet werden soll. Diese Vorhaben sind bisher nur in Teilen der Berg- sowie Joachimstraße genehmigt worden. Die übrigen Vorhaben wurden bislang abgelehnt, da die planungsrechtlichen Grundlagen eine Wohnnutzung nicht zulassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof in Teilbereichen mit Wohnhäusern (überwiegend Randlagen) und für die inneren Teilbereiche der Siedlung für Sondergebiete, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 61,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Neuhof

Flur 1

Flurstücke:

56/1, 56/2, 57/1, 57/2, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 259, 260, 311, 312.

Gemarkung Neuhof

Flur 4

Flurstücke:

7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35/1, 35/2, 36, 41, 42, 43, 44, 46, 48, 49/1, 49/2, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 86, 87, 90, 92/2, 95, 97, 98, 99, 100, 101/2, 103/1, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138/1, 138/2, 139, 140, 141, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 205, 206, 209, 210/1, 210/2, 211, 212/1, 212/2, 213/1, 213/2, 213/3, 214, 217/1, 217/2, 217/3, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 245, 246, 248, 249, 253,

265, 275, 276, 277/2, 287, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 297/3, 297/4, 302, 303, 305/1, 305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 305/6, 305/7, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 325, 326, 329, 330, 331, 332, 334, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359/1, 359/2, 360, 361, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 379, 380, 381, 382, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 404, 405, 409, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 430, 431, 432, 433, 434/1, 434/2, 435/1, 435/3, 436, 437, 438, 440, 442, 444, 445/6, 445/7, 445/8, 445/9, 445/10, 445/11, 461/1, 462, 463, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511/1, 511/2, 512, 513, 514, 515/1, 515/2, 516/1, 516/2, 517/1, 517/2, 518/1, 518/2, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558/1, 558/2, 559, 560, 561, 562, 563, 570, 571, 572, 573, 574, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 644, 645, 646, 647, 649, 650, 652, 653, 654, 656, 657, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 705, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 768, 769, 770, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 812, 813, 814.

Teilflächen der Flurstücke:

40, 142, 143, 145, 146, 250, 252, 254, 266, 429, 530, 633, 683, 704, 771, 794, 795, 803, 804.

Gemarkung Wünsdorf

Flur 4

Flurstück:

362.

Teilflächen der Flurstücke:

364, 365, 367, 368, 369.

Gemarkung Wünsdorf

Flur 5

Flurstück:

297.

Die Lage und der Bereich sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Die vorliegenden Planunterlagen Stand: 06.03.2023 (Planzeichnung und Begründung) werden im Konferenzraum der Stadtverwaltung Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen zur Einsichtnahme während der Öffnungszeiten **vom 17.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023** für jedermann ausliegen.

Öffnungszeiten:

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 nach Vereinbarung	
Sa	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeden 1. und 3. Samstag im Monat)	

Während der Auslegungszeit können von jedermann Stellungnahmen zum Vorentwurf (Stand: 06.03.2023) schriftlich oder während der Sprechzeiten zur Niederschrift vorgebracht werden.

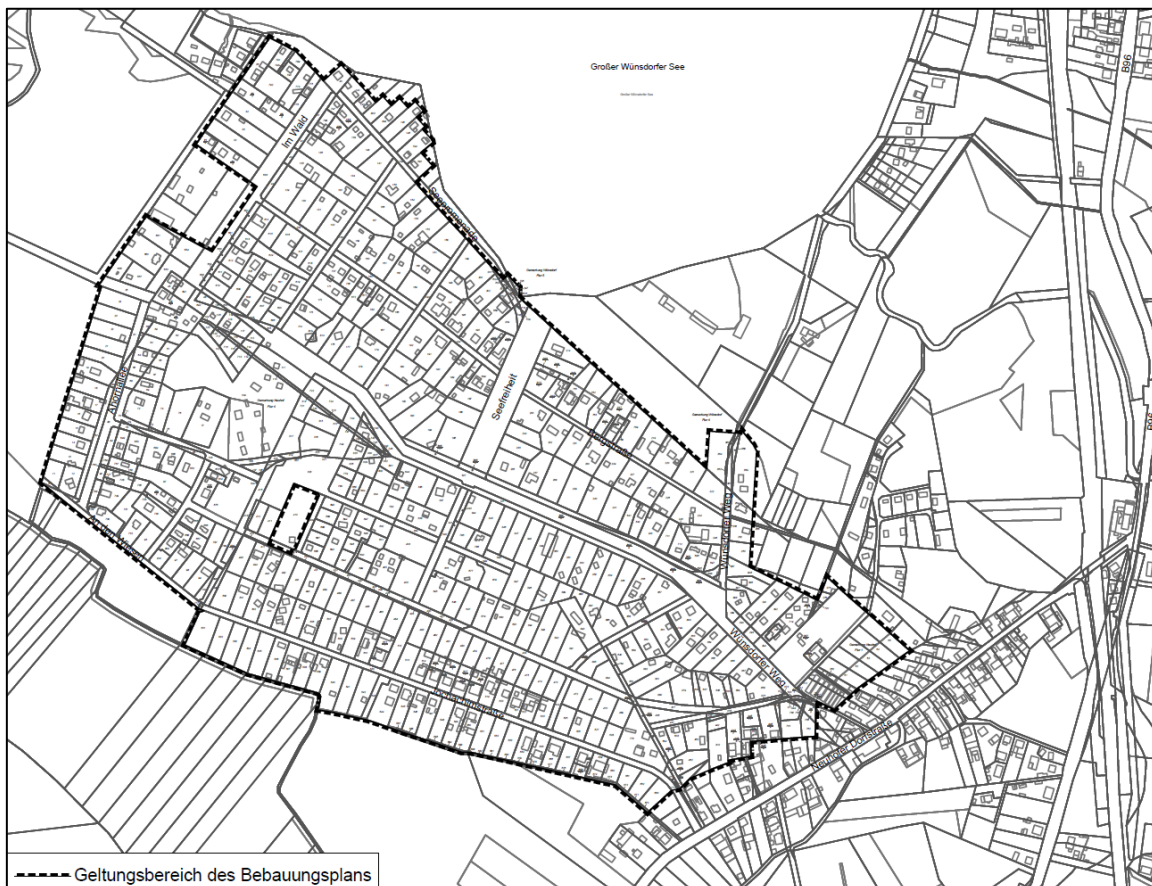
Darüber hinaus werden die auszulegenden Unterlagen zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Zossen auf: www.zossen.de >> *Bürger* >> *Aktuelle Planungen* eingestellt und zugänglich gemacht.

Gleichzeitig wird auf das Landesportal <http://blp.brandenburg.de> als Informationsquelle verwiesen.

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 abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben (§ 3 (2) Satz 2 BauGB). Ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung ist unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“





Stadt Zossen



Bekanntmachung gefasster Beschlüsse

Sitzung:	Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Sitzungstermin:	Zossen Mittwoch, 01.03.2023

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
007/23	Aufnahme der Änderrungsflächen der 1. Änderung (FNP Wind) in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Aufnahme der Vorranggebiete Windenergienutzung (ehemals Eignungsgebiete 5 und 6 für Windenergienutzung) in die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
019/23	1. Grundsatzbeschluss für Schulen zur Zügigkeit

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt die aktuelle Zügigkeit der Schulen anzugeben und folgende Änderungen beim Ministerium zu beantragen:

- Grundschule Zossen von einer Zweizügigkeit auf eine Drei- bis Vierzügigkeit
- Erich-Kästner-Grundschule Wünsdorf von einer Zweizügigkeit auf eine Drei- bis Vierzügigkeit
- Grundschule Dabendorf von einer Zweizügigkeit auf eine Drei- bis Vierzügigkeit nach Sanierung
- Geschwister-Scholl-Schule Zossen von einer Zweizügigkeit auf eine Sechszügigkeit in der Sekundarstufe I und eine Vierzügigkeit in der Sekundarstufe II

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
020/23	2. Grundsatzbeschluss zur Sanierung, Umbau und Neubau von Schulen

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Absicht zur Sanierung, den Umbau und den Neubau von Schulen.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
----------------------	-------------------

021/23	3. Grundsatzbeschluss von Turnhallen für schulische Zwecke
---------------	---

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Absicht zur Erweiterung der Turnhalle Goetheschule Zossen, den Neubau einer Turnhalle für den Schulcampus Dabendorf, den Neubau einer Turnhalle für die Comenius Oberschule am Schulstandort sowie eine Prüfung zur Erweiterung der Turnhalle KT 60 für die Grundschule Dabendorf, nach Sanierung der alten Gesamtschule Dabendorf.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
----------------------	-------------------

022/23	4. Grundsatzbeschluss zu den Horten
---------------	--

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Absicht zur Erweiterung ggf. Neubau von Horten.

Hort Wünsdorf: Erweiterung/Aufstockung des Hortgebäudes oder Neubau

Hort Dabendorf: Bezug der sanierten Gesamtschule im Gebäudeteil A

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
----------------------	-------------------

023/23	5. Grundsatzbeschluss zur strategischen Planung der Oberschule zur Grundschule
---------------	---

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die strategischen Planung der Oberschule zur Grundschule und eventuelle Umnutzung des Flachbaus oder Errichtung eines Neubaus am Schulstandort Comenius Oberschule.

Ein Trägerschaftswechsel muss in der Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
----------------------	-------------------

006/23	Offenlagebeschluss für den Entwurf des Bebauungsplanes "Horstfelder Hufschlag" im OT Horstfelde der Stadt Zossen
---------------	---

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Horstfelder Hufschlag" der Plan mit Begründung und Anlagen wird in vorliegender Form gebilligt und

2. der Entwurf des Bebauungsplanes "Horstfelder Hufschlag" wird gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) für die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rathaus ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt. Parallel erfolgt hierzu die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
115/22	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Camping/Wochenendplatz am Großen Zeschsee" im OT Lindenbrück

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Camping/ Wochenendplatz am Großen Zeschsee" im OT Lindenbrück und deren ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und
2. die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie deren ortsüblichen Bekanntmachungen im Amtsblatt.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
009/23	Offenlagebeschluss für den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" im OT Wünsdorf (GT Neuhof)

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof", der Plan mit der Begründung, wird in der vorliegenden Form gebilligt

und

2. der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof" wird gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (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 § 4 (1) BauGB.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
003/23/01	Errichtung einer Tempo-30-Zone in der Kastanienallee, GT Dabendorf

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Verwaltung zu beauftragen, die Errichtung einer Tempo-30-Zone in der Kastanienallee, GT Dabendorf, beim Landkreis zu beantragen.

Der Zonenbeginn- und -endpunkt soll jeweils abgehend von der Goethestraße und der Machnower Chaussee, einfahrend in die Kastanienallee, sein.

Die Ausweisung erfolgt mittels doppelseitigen Zonenschildern, welche in Rohrrahmen montiert werden.

Beschluss Nr. Kurzinhalt

002/23 Namensgebung Kita Schöneiche

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt die Namensgebung der Kita Schöneiche wie folgt:

b) Kita "Lindenzauber"

Beschluss Nr. Kurzinhalt

**012/23 Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der Zossener
Wohnungsbaugesellschaft**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2020 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft (ZWG) mit einer Bilanzsumme von 13.625.694,54 € und einem Jahresüberschuss von 876.466,23 €.

Beschluss Nr. Kurzinhalt

**013/23 Entlastung des Geschäftsführers der Zossener
Wohnungsbaugesellschaft Thomas Kosicki für das Kalenderjahr 2020**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Entlastung des Geschäftsführers der Zossener Wohnungsbaugesellschaft Thomas Kosicki für das Kalenderjahr 2020.

Beschluss Nr. Kurzinhalt

**015/23/01 Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Zossener
Wohnungsbaugesellschaft**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2021 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mit einer Bilanzsumme von 15.038.163,20 € und einem Jahresüberschuss von 1.591.073,60 €

Beschluss Nr. Kurzinhalt

**016/23 Entlastung des Geschäftsführers der Zossener
Wohnungsbaugesellschaft Thomas Kosicki für das Kalenderjahr 2021**

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Entlastung des Geschäftsführers der Zossener Wohnungsbaugesellschaft Thomas Kosicki für das Kalenderjahr 2021.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
017/23	Entlastung des Geschäftsführers der Zossener Wohnungsbaugesellschaft Jan Krolik für das Kalenderjahr 2021

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Entlastung des Geschäftsführers der Zossener Wohnungsbaugesellschaft Jan Krolik für das Kalenderjahr 2021.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
027/23	Antrag der Fraktion Die Linke/ SPD Zossen vom 14.02.2023 eingegangen bei der Stadt Zossen am 15.02.2023: Auskunft über die Berechnungsgrundlage zur Gebührenberechnung des KMS

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1) die Berechnungsgrundlage des Zweckverband KMS welche zu den Verbrauchsgebühren für die Entsorgung von Fäkalien aus abflusslosen Sammelgruben und nicht separierten Klärschlamm aus Kleinkläranlagen im Jahr 2023 führten (Beschluss der Verbandsversammlung des KMS vom 06.12.2022)offenzulegen.

2) als Mitglied der Verbandsversammlung des KMS die Geschäftsführung des KMS damit beauftragen kurzfristig die rechtlichen Möglichkeiten für eine Änderung/Korrektur der Verbrauchsgebühren (s.o.) schriftlich aufzuzeigen, einschließlich Zeitplan für die Umsetzung. Unter der Berücksichtigung des Änderungsantrages Wir für Zossen von heute.

Beschluss Nr.	Kurzinhalt
028/23	Antrag der Fraktion Die Linke/ SPD Zossen vom 20.02.2023 eingegangen bei der Stadt Zossen am 20.02.2023: Zweiter Fahrkartenautomat am Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Verwaltung wird beauftragt mit der Deutschen Bahn (VBB) in Verhandlung zu treten mit dem Ziel, auf dem Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt einen zweiten Fahrkartenautomat (am Gleis 1/3, Westseite) zu installieren.