



076/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über die eingegangenen Stellungnahmen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 07.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Glienick (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Horstfelde (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Kallinchen (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Lindenbrück (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Nunsdorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schöneiche (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Schünow (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Wündorf (Vorberatung)		Ö
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.06.2023	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	06.07.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Vorberatung)	10.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen.

oder

2. die Abwägungsvorschläge werden laut Protokoll geändert angenommen

und

3. die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen eingebracht haben, von diesem Ergebnis in Kenntnis zu setzen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat in ihrer Sitzung am 15.12.2022 den Entwurf mit Begründung und dem dazugehörigen Umweltbericht der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand: August 2022) gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen (BV 090/22). Im Zuge dessen wurde auch die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes für die Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht haben vom 07.02.2023 bis 24.03.2023 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 30.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist mit Schreiben vom 08.02.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB bis zum 24.03.2023 gegeben worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den hier vorliegenden Tabellen zusammengetragen und mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen versehen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101.52110000

Anlage/n

1	Auswertungstabelle Behörden § 4(2) Öffentlichkeit § 3(2) 3. Änderung FNP
2	Auswertungstabelle Landschaftsplan Stn UNB Stadt Zossen

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch Anschreiben vom 08.02.2023

Fristende: 24.03.2023

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 21.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr.35) • Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) • Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, im Internet aufrufbar unter https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/ 	Die rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen und wurden im Planverfahren beachtet.
Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	Die Bindungswirkung wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden im Planverfahren ermittelt und beachtet.
Hinweise <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die 	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

<p>Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	
---	--

2. Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming vom 08.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit</p>	<p>Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>§ 2 Abs. 3 RegBKPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägung- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p> <p>Die Satzung über den sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2022 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p>	
<p>Regionalplanerische Belange <u>Wohnbauflächen:</u> Die Wohnbauflächen 5, 8, 14, 18, 21, 23, 24, 29, 33 und 35 befinden sich nach dem Entwurf des Regionalplans 3.0 in Vorbehaltsgebieten Siedlung. Es besteht Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung. Die Wohnbaufläche 41 befindet sich östlich im Vorbehaltsgebiet Siedlung und grenzt westlich an den Freiraumverbund nach Ziel 6.2. des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Auf die Zuständigkeit der Landesplanungsbehörde wird hingewiesen. Für die Wohnbauflächen 9, 16 und 26 sind im Entwurf des Regionalplans 3.0 keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.</p> <p><u>Mischbauflächen:</u> Die gemischte Baufläche 20 befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. Es besteht Übereinstimmung mit den Belangen der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da zum einen die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist (Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 21.03.2023) und zum anderen entweder die Belange der Regionalplanung eingehalten oder nicht betroffen sind.</p>

Regionalplanung. <u>Sonderbauflächen:</u> Für die Sonderbauflächen 6, 11 und 40 sind keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung sind nicht berührt. Die Sonderbaufläche „Erholung“ 344 und 30 (teilweise) befinden sich in Vorbehaltsgebieten Siedlung. Die dort beabsichtigten Siedlungserweiterungen stehen in Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.	
--	--

3. Landesamt für Umwelt vom 21.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.
Immissionsschutz 1. <u>Planungsgrundsatz</u> Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Für gewachsene Gemengelage gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelage auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1. Planungsgrundsatz: Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Zu 2. Sachstand-Allgemein: Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Zu 3. Stellungnahme: Für die Flächen in Dabendorf , hier 1 bis 7, bestehen von Seiten des LfU keine grundsätzlichen Einwendungen. Für die Änderungsfläche 5 wird im Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt. Daher bestehen für die Flächen 1 bis 7 hier Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.

<p>Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.</p> <p>2. <u>Sachstand-Allgemein</u> Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der vorliegenden Planung werden insgesamt 39 Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen dargestellt. Der Großteil der Änderungsflächen wird als neue Wohnbauflächen ausgewiesen.</p> <p>Tabelle 1 Ist- und Soll-Darstellung mit der 3.Änderung gem. Begründung</p>	<p>Das gleiche gilt für die Änderungsflächen innerhalb der Kernstadt Zossen (Flächen 8, 9, 16, 18, 19, 20, 23, 24 und 25). Für die Flächen 23 und 24 sind in der nachfolgenden Planungsebene die Lärmwirkungen vertiefend zu beachten.</p> <p>Für die Änderungsfläche 10 in Glienick ist in der nachfolgenden Planungsebene eine detaillierte Betrachtung und Darstellung der Auswirkungen dringend notwendig.</p> <p>Für die Änderungsfläche Nr. 11, 13, 40 und 42 in Horstfelde bestehen keine Bedenken. Für die Änderungsfläche 40 wird sich in der verbindlichen Bauleitplanung mit den Auswirkungen des Lärmes vertiefend auseinandergesetzt.</p> <p>Für die Änderungsflächen in Nächst Neuendorf 8, 9 und 14 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die Änderungsfläche Nr. 26 in Schöneiche wird im Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt.</p> <p>Keine Bedenken für die Änderungsflächen in Wünsdorf (Fläche 29, 30). Das Gleiche gilt für die Flächen in Neuhof (Fläche 33) und in Lindenbrück (34 und 35).</p> <p>Insgesamt verweist das Landesamt für Umwelt auf die nachfolgende Planungsebene: <i>„Die Errichtung neuer Wohnbauflächen/ gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich von (Verkehrs)Immissionen erfordert die Prüfung der schallschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren (auch bei Lückenbebauung) auf der Basis prognostischer Straßen- bzw. Schienenbelegungszahlen (Prognosezeitraum >2030). Auf der nachgeordneten Planungsebene werden detailliertere Betrachtungen in Aussicht gestellt.“</i></p>
---	---

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

Fläche-Nr.:	Ist-Darstellung	Soll-darstellung mit der 3.Änderung	
1-4	entfällt		<p>Dies wird von Seiten der Stadt geteilt. Insgesamt besteht dahingehend kein Abwägungsbelang für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, da das Landesamt für Umwelt der Planung folgt (Zustimmung).</p> <p>Zu 4. Fazit: Kein Abwägungsbelang. Zustimmung der Planung.</p>
5	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
6	Fläche für Landwirtschaft	Verkehrsfläche „P+R“	
7	entfällt		
8	Sonderbaufläche „Erholung“	Wohnbaufläche	
9	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
10	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
11	Fläche für Landwirtschaft	Sonderbaufläche „Solaranlagen“	
12	entfällt		
13	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
14	Private Grünfläche	Wohnbaufläche	
15	entfällt		
16	Parkanlage	Wohnbaufläche	
17	entfällt		
18	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
19	entfällt		
20	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	
21	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
22	entfällt		
23	Fläche für Wald	Wohnbaufläche	
24	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
25	entfällt		
26	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche	
27	entfällt		
28	entfällt		

29	Fläche für Wald	Wohnbaufläche
30	Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Erholung“
31	entfällt	
32	entfällt	
33	Fläche für Landwirtschaft	Wohnbaufläche
34	Fläche für Wald	Sonderbaufläche „Erholung“
35	Fläche für Wald	Wohnbaufläche
36	entfällt	
37	entfällt	
38	entfällt	
39	entfällt	
40	Fläche für Wald	Verkehrsfläche für „Parkplatz“
41	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Wald
42	Fläche für Landwirtschaft	Gemischte Baufläche

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 08.07.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Im Verfahren der 3. Änderung wird auf einige Flächen verzichtet. Die Flächen 14, 40-42 werden in die 3. Änderung aufgenommen.

3. Stellungnahme

Dabendorf

Auf die Änderungsfläche Nr.1-4 und 7 im Gemeindeteil (GT) Dabendorf wird verzichtet. Die Änderungsfläche Nr. 41 wird ergänzt. Gegen die Änderungsfläche Nr. 41 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Änderungsflächen Nr. 5 liegt im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs. Sie wird verkleinert und lässt nur noch zwei Wohneinheiten zu. Die Begründung wurde um die Belange des Immissionsschutzes ergänzt. Im

Bebauungsplanverfahren bzw. auf nachgeordneter Planungsebene wird die detaillierte Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes in Aussicht gestellt.

Auf den Flächen Nr. 6 ist der Bau einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „P+R“ geplant. „Anlagen des Ruhenden Verkehrs“ (Parkplätze/Stellflächen) sind geeignet schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu verursachen. Die Bewertung des LfU aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in die Begründung übernommen.

Zossen

Auf die Änderungsfläche Nr.15 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 8, 9, 16, 18, 19, 20 und 25 bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 23 soll für Wohnzwecke genutzt werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“ aufgestellt. Das Wohngebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen, eines Hundeplatzes und eines Betriebshofes. Nähere Betrachtungen auf der nachgeordneten Planungsebene sind erforderlich.

Die Änderungsfläche Nr. 24 liegt unmittelbar an der B 96. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. In der Begründung wird auf der nachgeordneten Planungsebene eine nähere Betrachtung der Immissionen in Aussicht gestellt.

Glienick

Die Änderungsfläche Nr. 10 dient der Arrondierung der Siedlungsstruktur. Es sind vier Wohneinheiten geplant. Mit der Fläche Nr. 10 erfolgt ein Lückenschluss zu der genehmigungsbedürftigen Motocrossanlage. Immissionskonflikte können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Betrachtungen und Darstellung der Auswirkungen sind dringend notwendig. Die Bewertung des LfU aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in die Begründung übernommen.

Horstfelde

Auf die Änderungsfläche Nr.12 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 11, 13 und 42 bestehen keine Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 40 wird neu aufgenommen. Auf der nachgeordneten Planungsebene wird der Bebauungsplan „Waldparkplatz Horstfelde“ aufgestellt. Es sind rund 500 PKW Stellplätze vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur Beurteilung der Emissionen beauftragt. Gem. Gutachten ist die geplante Nutzung mit der östlichen Wohnnutzung (Einstufung als Allgemeines Wohngebiet) verträglich. Das Gutachten wurde seitens des LfU im Rahmen des FNP nicht auf Plausibilität geprüft. Auf S.1, Anlage1 des Gutachtens wird im Bebauungsplanauszug ein Lärmschutzwall dargestellt. Im Gutachten selbst erfolgt dazu keine weitere Erläuterung. Auf der nachgeordneten Planungsebene ist eine detaillierte Betrachtung des Sachverhaltens erforderlich.

Nächst Neuendorf

Auf die Änderungsfläche Nr.15 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 8 und 9 bestehen weiterhin keine Bedenken.

Die Änderungsfläche Nr. 14 wird wieder in die Planung aufgenommen. Der Beurteilung in der Begründung zu den Belangen des Immissionsschutzes wird grundsätzlich gefolgt.

Schöneiche

Die Änderungsfläche Nr. 26 liegt unmittelbar an der Durchgangsstraße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auf den nachgeordneten Planungsebenen Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen. In der Begründung wird auf der nachgeordneten Planungsebene eine nähere Betrachtung der Immissionen in Aussicht gestellt.

Wünsdorf

Auf die Änderungsfläche Nr. 27 wird verzichtet. Gegen die Änderungsflächen Nr. 29, 30 bestehen weiterhin keine Bedenken.

Neuhof

Gegen die Änderungsfläche Nr. 33 bestehen keine Bedenken.

<p>Lindenbrück Gegen die Änderungsflächen Nr. 34, 35 bestehen keine Bedenken.</p> <p>Nachgeordnete Planungsebene Die Errichtung neuer Wohnbauflächen/ gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich von (Verkehrs)Immissionen erfordert die Prüfung der schallschutztechnischen Erfordernisse im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im konkreten Baugenehmigungsverfahren (auch bei Lückenbebauung) auf der Basis prognostischer Straßen- bzw. Schienenbelegungszahlen (Prognosezeitraum >2030). Auf der nachgeordneten Planungsebene werden detailliertere Betrachtungen in Aussicht gestellt.</p> <p>4. Fazit Die vorliegende Flächenplanung entspricht in den wesentlichen Grundsätzen dem § 50 BImSchG. Den Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht wird grundsätzlich gefolgt. Die Gebietsabstufung erfolgt weitgehend harmonisch.</p> <p>Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. bei der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen und gegebenenfalls die Erstellung von Fachgutachten erforderlich. Der vorgelegten Planung wird nach aktuellem Kenntnisstand zugestimmt.</p>	
<p>Wasserwirtschaft Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Flächennutzungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 08.07.2020 eine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1. Grundsätzliche Hinweis zu den wasserwirtschaftlichen Belangen: Kein Abwägungsbelang. Informativ.</p> <p>Zu 2. Hinweise zu Anforderungen der EU-WRRL: Kein Abwägungsbelang. Informativ.</p> <p>Zu 3. Forderung zur Gewässerunterhaltung: Ist in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten. Für die 3. Änderung des</p>

<p>In dieser Stellungnahme wurde insbesondere auf den Nottekanal hingewiesen, der versehentlich falsch eingeordnet wurde. Der Nottekanal ist ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008 handelt.</p> <p>Im vorliegenden Umweltbericht ist der Nottekanal als Landesgewässer I. Ordnung eingeordnet. Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal-372.</p> <p>2. Ergänzend zu der Stellungnahme vom 08.07.2020 werden Hinweise gegeben zu Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung. <u>Dritter WRRL-Bewirtschaftungszeitraum</u> Am 1. Dezember 2021 hat die Elbe-Ministerkonferenz den für den dritten WRRL Bewirtschaftungszeitraum (2022 - 2027) geltenden Bewirtschaftungsplan und das zugehörige Maßnahmenprogramm für das Elbegebiet beschlossen. Für das Odergebiet wurde der entsprechende Plan mit dem Programm am 8. Dezember 2021 von den für Wasserwirtschaft zuständigen Ministern der Länder Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und des Freistaates Sachsen verabschiedet. Beide Bewirtschaftungspläne wurden zusammen mit den Maßnahmenprogrammen für das Land Brandenburg angenommen und von der Obersten Wasserbehörde per Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg, Nummer 50 vom 22. Dezember 2021 für behördenverbindlich erklärt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: Bewirtschaftungspläne und Maßnahmenprogramme MLUK (brandenburg.de)</p> <p>3. Hinweise / Forderungen zur Gewässerunterhaltung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5) Bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass</p>	<p>Flächennutzungsplanes besteht daher kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4. Redaktioneller Hinweis: Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende Anpassung der Fließgewässer schwierig. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>
---	--

<p>von der oberen Böschungskante gemessen 10 Meter frei zu halten sind.</p> <p>Durch verschiedene Vorhaben gegebenenfalls eintretende Erschwernisse für die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen können zur Forderung des Ersatzes von Mehrkosten führen.</p> <p>4. Redaktioneller Hinweis Die Fließgewässer sind in der Kartendarstellung nicht sichtbar dargestellt. Dies ist eher ein redaktioneller Hinweis.</p>	
--	--

4. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 22.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Keine Einwendungen.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p>Zu Lfd.-Nr. 11 (Sonderbaufläche) – Fläche 19 auf Karte: Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des aktiven Kiessandtagebaus Horstfelde der Horstfelder Sand & Kies GmbH & Co.KG, Schünower Straße 20, 15806 Zossen, OT Horstfelde (Übersichtskarte Änderungsbereiche 16 und 19, Anlage).</p> <p>Gem. Begründung soll der Flächennutzungsplan aufgrund der vorliegenden Bestandssituation lediglich korrigiert werden (Solaranlagen). Die angrenzenden bergrechtlichen Betriebspläne des Kiessandtagebaus Horstfelde sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Zu Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche) – Fläche Nr. 19 auf Karte: Das Vorhaben befindet sich in der Nähe des aktiven Kiessandtagebaus Horstfelde der Horstfelder Sand & Kies GmbH & Co.KG, Schünower Straße 20, 15806 Zossen, OT Horstfelde (Übersichtskarte Änderungsbereiche 16 und 19, Anlage).</p> <p>Sowohl nördlich, als auch südlich der Bundesstraße findet die Nassgewinnung von Kiessanden statt. Das Betreten der aktiven</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p> <p>Zu den Hinweisen:</p> <p>Lfd.-Nr. 11: In der Begründung wird für die Änderungsfläche auf die aktuelle Nutzung des Sandtagebaus verwiesen. Dies ist falsch und wird redaktionell richtig gestellt und der entsprechende Textabschnitt gestrichen.</p> <p>Einwendungen vom LBGR wurden nicht geäußert, daher besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Lfd.-Nr. 40: Die genannten Minimierungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung und Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten der Wasserski-Anlage - Einzäunung des Parkplatzes in Richtung des aktiven Tagebaus - Hinweis-/Verbotsschilder in Bezug auf illegales Baden innerhalb der aktiven Bereiche des Kiessandtagebaus <p>Die Planung ist mit dem Bergbauunternehmer abzustimmen. werden redaktionell in der Begründung unter der Lfd.-Nr. 40 ergänzt.</p>

Betriebsflächen mit potentiell lebensgefährlichen Bereichen ist für Unbefugte strengstens untersagt, da diese ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellen.

Die Verlegung des Parkplatzes Richtung Osten (von der nördlichen Tagebauzufahrt weg zur Zufahrt der Wasserski-Anlage), sowie die Errichtung der Querungshilfe mit Mittelinsel (Wege-Leitsystem zum Eingang der Wasserski-Anlage) wird begrüßt, da so die Gefahren durch unbefugtes Betreten verringert werden. Zur weiteren Minimierung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Beschränkung und Sperrung des Parkplatzes außerhalb der Betriebszeiten der Wasserski-Anlage
- Einzäunung des Parkplatzes in Richtung des aktiven Tagebaus
- Hinweis-/Verbotsschilder in Bezug auf illegales Baden innerhalb der aktiven Bereiche des Kiessandtagebaus

Die Planung ist mit dem Bergbauunternehmer abzustimmen.

Anmerkung:

Die Planungsunterlagen (3. Änderung des Flächennutzungsplanes – Begründung – Entwurf, S. 54 ff.) weisen mehrdeutige Bezeichnungen auf. So ist beispielsweise auf S. 56 von einer Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube die Rede. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der stillgelegte Bereich der Kiesgrube – Wasserskianlage gemeint ist.

Bodengeologie:

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarten Änderungsbereiche 1, 2, 5, 8, 9, 12 und 22, Anlagen) geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmnieder Moore (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden>). Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Rohstoffsicherung:

Die Vorhabensfläche 16 grenzt östlich an das Vorranggebiet Horstfelde Süd (Übersichtskarte 16 und 19, Anlage). Eine eventuell zukünftige Rohstoffgewinnung in diesem Bereich darf durch die Planung nicht behindert werden.

Die Anmerkung bezüglich der „Verknüpfung zwischen Parkplatz und Kiesgrube“ auf der s. 56 wird redaktionell korrigiert in „Verknüpfung zwischen Parkplatz und Wasserskianlage“

Zur Bodengeologie:

Für die genannten Flächen 1, 2, 5, 8, 9, 12 und 22 erfolgt jeweils eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung bezüglich der Erd- und Mulmnieder Moore.

Dabei hat das LBGR die o.g. Flächen (Nummern) neu nummeriert. Eine Erklärung hierfür liegt nicht vor. Allerdings sind folgende Lfd.-Nr. der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes damit gemeint:

- 1 = Lfd.-Nr. 8
- 2 = Lfd.-Nr. 33
- 5 = Lfd.-Nr. 16
- 8 = Lfd.-Nr.5
- 9 = Lfd.-Nr. 23
- 12 = Lfd.-Nr. 6
- 22 = Lfd.-Nr. 41

Zur Rohstoffsicherung:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Hinweis: Das LBGR hat die genannten Flächen (0, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20 und 21) neu nummeriert. Eine Erklärung hierfür liegt nicht vor. Da hier jedoch keine Betroffenheit vorliegt, ist dies unerheblich.

Für die genannte Fläche 16 (hier Lfd.-Nr. 11) ist der entsprechende Hinweis bereits in der Begründung enthalten.

Zur Geologie:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

<p>Änderungsbereiche 0, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17, 18, 20 und 21 Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)).</p>	
---	--

5. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 06.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Die, gegenüber dem Vorentwurf (Stand März 2020) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung und der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV bestehen weiterhin keine Einwände gegen die FNP-Änderung sowie die Fortschreibung des Landschaftsplanes.</p> <p>Teilweise handelt es sich nur um Korrekturen bzw. Berichtigungen des FNP. Sofern die Änderungen auf der Grundlage von Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beruhen, erfolgt bzw. erfolgte die Prüfung, ob und in welchem Umfang Belange der v. g. Bereiche im Einzelnen berührt sein könnten, in diesen.</p> <p>Eine Prüfung aus luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) auf deren Stellungnahme ich hier verweise. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
---	--

6. Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 24.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplan und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht den obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplan und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022). <p>Begründung: Das Planungsgebiet umfasst das gesamte Stadtgebiet der Stadt Zossen im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg. Der Abstand vom nördlichen Rand des Planungsgebietes zum Verkehrsflughafen Berlin-Brandenburg (BER) beträgt ca. 11,4 km (in Bezug auf den Flugplatzbezugspunkt (FBP)). Für den BER ist ein Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG festgesetzt. Danach endet die südwestliche Hindernisfreifläche der südlichen Start- und Landebahn (SLB) 07R/25L nach 15 km Halbmesser, gemessen vom Startbahnbezugspunkt (SBP). Der Abstand zwischen Plangebiet und südwestlicher Hindernisfreifläche der Südbahn 07R/25L beträgt ca. 300,00 m. Damit befindet sich das</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Bedenken geäußert wurden.</p>

Planungsgebiet außerhalb des Bauschutzbereiches nach § 12 LuftVG des BER.

Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) Mellensee liegt ca. 2,5 km westlich vom Plangebiet. Die HSLP Teupitz und Achenbach-Krankenhaus Königs Wusterhausen sind ca. 5,8 km und 10 km entfernt. Der Verkehrslandeplatz (VLP) Schönhagen liegt ca. 9,8 km westlich vom Plangebiet.

Damit befindet sich die Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Se-gel- und Modellfluggeländen.

Planungsgegenstand sind Änderungs- und Erweiterungsflächen für Wohnbebauung und gemischte Bebauung, Verkehrsflächen, Sonderbauflächen und Flächen für Wald. Diese Festsetzungen sind nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Die im Landschaftsplan geplanten Erhaltungs- und Entwicklungsziele beeinträchtigen ebenfalls keine luftverkehrsrechtlichen Belange.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Insgesamt bestehen damit keine Bedenken gegen den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans und der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen (Stand: August 2022).

Hinweise:

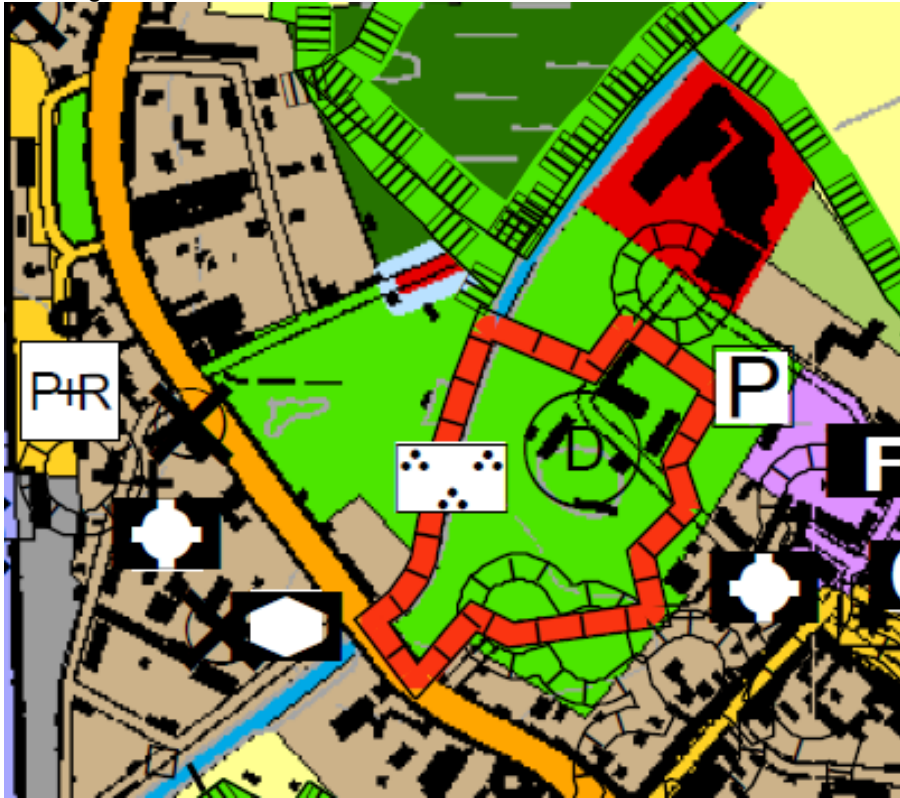
1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.

2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn.

3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter:

„<https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg>“.

7. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen durch Windenergieanlagen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Standorten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten Anlagen. Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren (z.B. BImSchG-Verfahren) zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen, da jede beantragte Windenergieanlage einer Einzelfallprüfung bedarf.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>
8. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 27.02.2023 - Bodendenkmalpflege -	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale nehmen wir als Träger öffentlicher Belange (§17 BbgDSchG) wie folgt zu o.g. Planung Stellung: In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange weitgehend korrekt dargestellt. Lediglich eine kleine Veränderung in den Begründungstexten auf S. 43, 47 und 50 ist erforderlich. Dort muss es anstelle von „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel...“ heißen: „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming...“</p> <p>Sofern dies in den Unterlagen geändert wird, ist die Planung aus unserer Sicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Änderungswunsch wird gefolgt und in der Begründung redaktionell korrigiert.</p> <p>Änderung von „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel...“</p> <p>In „... bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming...“ (S. 43,47 und 50 der Begründung).</p>

9. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 07.03.2023 - Baudenkmalpflege -	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.04.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Bei der Änderung Nr. 16 (Ausweisung einer Wohnbaufläche) liegt das Areal unmittelbar benachbart zum Gartendenkmal Stadtpark und zum technischen Denkmal Notte-Kanal (dies auch bereits vermerkt auf S. 16 der Begründung). Hier sind Belange des Denkmalschutzes betroffen.</p> <p>Es wird empfohlen eine Flächen-Signatur „Gartendenkmal“ und Denkmalbereich der Legende des FNP beizufügen.</p> <p>Das Denkmal „Militär-Turnanstalt (Heeressportschule bzw. Haus der Offiziere), bestehend aus Wohnhaus des Komandeurhaus, Pferdestall zum Komandeurhaus, Turnhallegebäude, Hauptgebäude, Dioramagebäude, Beamtenwohnhaus, Badeanstalt, Offizier-Speiseanstalt (Casino), Geräteschuppen, Pumpenhaus, Freibad, Leninstatue vor dem Hauptgebäude sowie die Freianlagen einschließlich Einfriedung und Eckpergola“ ist in Text und Planzeichnung des FNP zu übernehmen bzw. in der Darstellung zu korrigieren. Die Denkmalkarte befindet sich in der Anlage.</p> <p>Die Fläche dieses Gartendenkmals kann nicht als Sonderbaufläche ausgewiesen werden. Sie ist als private Grünfläche zu kennzeichnen.</p> <p>Das Denkmal „Schlossanlage mit Hauptgebäude, Torhaus, Rondell, Wallanlage, Gewölbegang, Pferdestall und Remise“ ist in Text und Planzeichnung des FNP zu übernehmen. Die Denkmalkarte befindet sich in der Anlage.</p> <p>Es wird auf die Notwendigkeit einer weiteren Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 16:</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Flächensignatur auf dem Flächennutzungsplan bezüglich des Gartendenkmals am Notte-Kanal ist bereits Bestandteil der Planzeichnung, vgl. nachfolgend:</p> 

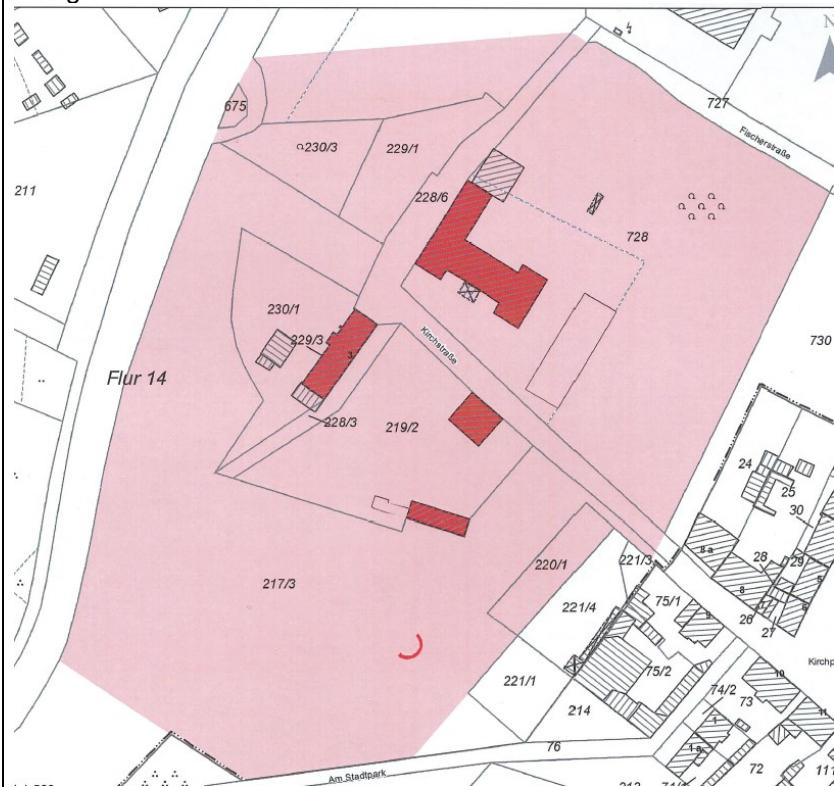
2. Hinweis

Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

3. Hinweis

Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.

Anlage 1:

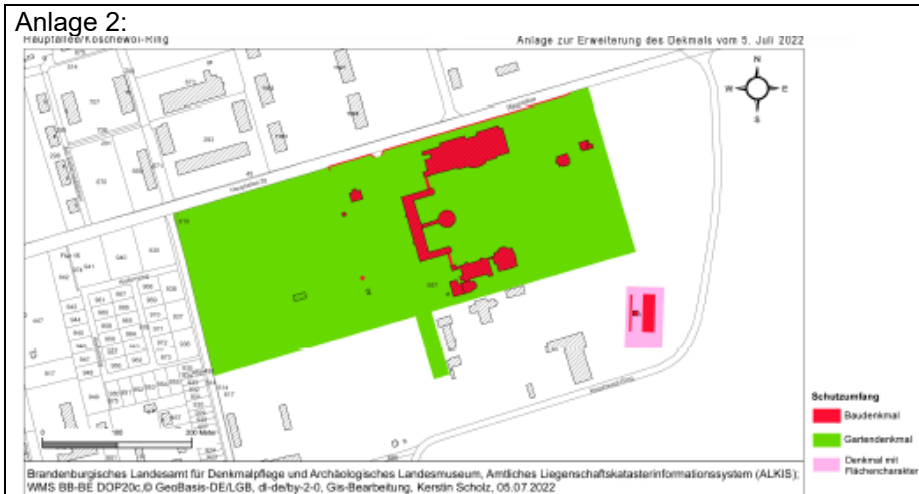


Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zum Denkmal „Militär-Turnanstalt (Heeressportschule bzw. Haus der Offiziere):
Die genannten Baudenkmale sind bereits im Flächennutzungsplan entsprechend gekennzeichnet, vgl. nachfolgend:



Inwieweit hier von einem Gartendenkmal die Rede sein kann, kann von Seiten der Stadt Zossen nicht nachvollzogen werden. Bereits der Begriff des Baudenkmals „Heeressportschule“ lässt darauf schließen, dass das Gebiet einer sportlichen Nutzung entspricht, auch in der Vergangenheit. Des Weiteren wurde eine Änderung dieser Fläche im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen.



Im Ursprungsplan (November 2016) wurde die Fläche als S5 „Sonderbaufläche Freizeit“ im Flächennutzungsplan aufgenommen. Dabei wurde sich wie folgt geäußert:

„Die Fläche S5 umfasst ein ehemaliges Kasernengelände, auf dem sich das Haus der Offiziere (ehemalige Militärsportschule) befindet. Sie lässt sich aufgrund der Größe der Flächen und des Gebäudebestandes (tlw. Denkmalgeschützt) kaum als „normale“ Wohnbau, Mischbau- oder Gewerbefläche vermarkten bzw. nutzen. Die Fläche verlangt daher nach einem speziell zugeschnittenen Nutzungskonzept, das eine gewisse Vielfalt an Nutzungen ermöglicht und seinen planerischen Ausdruck in der Darstellung als Sonderbaufläche findet. Der Bereich Freizeit als Zweckbestimmung ist dabei weit gefasst und scheint am ehesten entwickelbar. Er lässt außerdem eine vielfältige Konkretisierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu. Die konkreten Nutzungsmöglichkeiten müssen im Rahmen von Konzepten oder verbindlichen Bauleitplänen entwickelt werden. Zielstellung im FNP ist, eine möglichst weit gefasste Zweckbestimmung darzustellen, die vielfältig entwickelt werden kann.“

Einwendungen wurden zum damaligen Zeitpunkt durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum nicht geäußert.

Daher hält die Stadt Zossen an ihre damalige Planung fest. Eine Anpassung der Planzeichnung von der bestehenden Sonderbaufläche in eine Grünfläche erfolgt nicht.

Zum Denkmal „Schlossanlage mit Hauptgebäude, Torhaus, Rondell, Wallanlage, Gewölbegang, Pferdestall und Remise“:

Eine Aufnahme in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da dieser Denkmalbereich bereits entsprechend gekennzeichnet ist. Siehe oben unter der Lfd.-Nr. 16 (Abbildung). Hier überlagern sich das Gartendenkmal und das Denkmal-Ensemble.

Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Zu den Hinweisen 2 und 3:

Wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

10. Landesbetrieb Straßenwesen vom 31.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der o.g. Änderung bzw. Fortschreibung grundsätzlich zu.</p> <p>Bei Aufstellung der Planungen sind die Restriktionsbereiche, Abstandsflächen zu den betroffenen Bundes- und Landstraßen zu beachten (Anbauverbotszonen gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), § 24 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)). Neu geplante Gebiete sind vorrangig gebündelt und über Gemeindestraßen verkehrlich zu erschließen. Die Anschlussbereiche von auszubauenden und neuen Erschließungsstraßen oder zu errichtenden Zufahrten, auch Baustellenzufahrten, an Landes- und Bundesstraßen sind mit dem LS, Dienststätte Wünsdorf, abzustimmen.</p> <p>Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 16.07.2020 bezüglich des geplanten Parkplatzes im Ortsteil Horstfelde (B-Plan „Waldparkplatz“) wird auch nach Verschiebung des räumlichen Geltungsbereiches aufrechterhalten. Den Aussagen der verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Festlegung der Kategoriengruppe ist der Netzabschnitt der B246 im Abschnitt 390 zu betrachten. Der zu betrachtende Netzabschnitt umfasst den Verkehrsweg von Ortsausgang Schünow und Ortseingang Nächst Neuendorf (B 246, Abschnitt 370). Der Streckenzug ist der Verbindungsfunktionsstufe II im Netz zugeordnet. Der betrachtete Streckenabschnitt befindet sich auf der freien Strecke. Der Fahrzeugführer selbst nimmt die langgesteckte gerade Straßenführung, an der beidseitig überwiegend Wald und Freifläche angrenzt als freie Strecke wahr. Die einseitige lockere Bebauung erscheint dem Fahrzeugführer nicht als zusammenhängend. Nach RIN gilt ein Netzabschnitt als innerhalb bebauter Gebiete liegend, wenn für den Straßenbenutzer die Bebauung als zusammenhängend erscheint. Das ist in der Regel dann gegeben, wenn die angrenzenden Gebäude auf mindestens der Hälfte des Abschnittes (Summe beider Richtungen) weniger</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da den Änderungen des Flächennutzungsplanes vom Landesbetrieb Straßenwesen grundsätzlich zugestimmt wurde.</p> <p>Der genannte Hinweis aus der Stellungnahme vom 16.07.2020 wird im B-Planverfahren „Waldparkplatz Horstfelde“ Beachtung finden. Dabei werden folgende Punkte einbezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Belange der Fußgänger, gesonderter Weg, - Gesicherte Querungsmöglichkeit über B246, - Beachtung der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) <p>Die genannten Hinweise werden in der nachfolgenden Planungsebene, hier Bebauungsplanverfahren, berücksichtigt. Dies betrifft auch die genannten Hinweise zur verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme.</p>

<p>als 50 m von der Straße entfernt sind. Der letzte Satz trifft nicht auf den zu betrachtenden Netzabschnitt zu. Eine angrenzende Randbebauung auf mindestens der Hälfte des Abschnittes ist nicht vorhanden. Auch sind keine Verkehrsflächen für den nichtmotorisierten Verkehr im Abschnitt mit einseitiger teilweiser Randbebauung vorhanden.</p> <p>→ Als Planungsgrundlage für die Erschließung des Parkplatzes über die B246 ist die RAL anzuwenden. Auf Grund der vorhandenen Geschwindigkeitsreduzierung von 70 km/h kann diese als Entwurfsgeschwindigkeit angesetzt werden.</p> <p>Für die geplante Erschließung über den vorhandenen KP ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen, da sich An- und Abreise nicht über den ganzen Tag verteilen werden, sondern sich eher jeweils auf 2 max. 3 Stunden konzentrieren werden. Wird im Ergebnis der Prüfung der Leistungsfähigkeit ein Linksabbiegestreifen erforderlich, kann die Verziehungsfläche (Sperrfläche – Aufweitung für Linksabbiegestreifen) so groß ausgebildet werden, dass diese als Querungsinsel genutzt wird. Bei Nutzung der Gegenverkehrssperrfläche für die Anlage der Querungsinsel muss der Fußgänger zusätzlich die Einmündung zum Parkplatz queren (zusätzlicher Konfliktpunkt), zusätzlich ist die Wegebeziehung von Parkplatz länger</p> <p>→ Die Querung für den Fußgänger ist nach RAL auszubilden.</p>	
---	--

11.	Landkreis Teltow-Fläming vom 24.02.2023
11a	Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Weitergehende Hinweise Sachbereich Bauplanungsrecht:</p> <p>Fläche 11 Die Begründung auf S. 20 ist insofern missverständlich, als dass erklärt wird, dass die Änderungsfläche derzeit als Sandtagebau genutzt wird. Demgemäß wäre eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB notwendig?</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zur Fläche 11:</u> In der Begründung wird für die Änderungsfläche auf die aktuelle Nutzung des Sandtagebaus verwiesen. Dies ist falsch und wird redaktionell richtig gestellt und der entsprechende Textabschnitt gestrichen. Auf der Änderungsfläche 11 sind Photovoltaikanlagen vorhanden. Aus diesem Grund wurde eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „PV“ festgelegt.</p>

Weiter wird erklärt, dass sich „im südöstlichen Teilbereich des Sandtagebaus die Altdeponie „Horstfelde“ des SBAZV befindet. Da (nur) die Bestandsituation geregelt werden soll, stellt sich zudem die Frage, weshalb die gesamte Änderungsfläche als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt wird. Die Angaben sind zu prüfen bzw. ist Eindeutigkeit herzustellen.

Fläche 13

Um Irritationen zu vermeiden, sollte in der Begründung (S. 22) die Fläche, wie beabsichtigt, als „Gemischte Baufläche“ benannt werden und nicht als Wohnbaufläche.

Fläche 40

Der ursprünglich geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) „Waldparkplatz Horstfelde“ wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planzeichen 6.3 der PlanZV) mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Mit der jetzt beabsichtigten Flächenverlegung ist nach derzeitigem Kenntnisstand inhaltlich nichts anderes geplant. Insofern ist unklar, weshalb im FNP eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge (Planzeichen 5.1.2) und Ruhender Verkehr (Planzeichen 5.1.3) geplant ist. Die Darstellungen sind zu prüfen bzw. in der Begründung entsprechend zu erläutern.

Fläche 42

In dem im Verfahren befindlichen BP „Horstfelder Hufschlag“ wird auf S. 6 (Stand 05.11.2021) erläutert, dass der Geltungsbereich ausschließlich das Flurstück 96 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde umfasst. Dieses wurde „im August 2021 aus den ehemaligen Flurstücken 79, 84 und 95 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde gebildet“. Das dem Landkreis zur Verfügung stehende GIS jedoch gibt das Flurstück 98 für den Geltungsbereich an. Die Angaben sind zu prüfen bzw. im FNP anzupassen.

Die Rechtsgrundlagen sind in der Begründung zu aktualisieren. Beispielhaft sei das BauGB benannt, dass zuletzt geändert wurde mit Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 6).

Dies ist der aktuelle Bestand und wird mit der Änderung des FNP entsprochen.

Zur Fläche 13:

Der entsprechende Textabschnitt wird redaktionell korrigiert.

Zur Fläche 40:

Die Formulierung der Überschrift zur Verkehrsfläche, hier „Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen“, in der Legende der Planzeichnung ist unglücklich definiert.

Daher wird auf der Planzeichnung bezüglich der Legende redaktionell wie folgt ergänzt:

Flächen für den überörtlichen Verkehr und örtliche Hauptverkehrsstraßen

	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen sowie Verkehrsflächen mit
<i>Zweckbestimmung</i>	
P	Parkplatz
P+R	Park & Ride

(rot markiert = sowie Verkehrsflächen mit)

Zur Fläche 42:

Die Flurstücksbezeichnung wird redaktionell in der Begründung korrigiert und auf das Flurstück 96 der Flur 2 in der Gemarkung Horstfelde verwiesen.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Sachbereich Regionalplanung/Verkehr:

Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde, der die beabsichtigte Entwicklung für die gesamte Gemeinde in den Grundzügen – und aufgrund der Maßstäblichkeit generalisiert – darstellt. Er schafft kein verbindliches (unmittelbar wirkendes) Baurecht und kann damit nachgelagerte Planverfahren (u.a. BP-Verfahren, Verfahren nach BImSchG und Verkehrsanlagenplanungen), an denen der Landkreis regelmäßig als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen ist, nicht ersetzen.

Die Stellungnahme zur geplanten FNP-Änderung beschränkt sich daher auf einige wenige Anmerkungen.

Grundsätzlich sollte die Siedlungsentwicklung das Konzept der kompakten Stadt bzw. der Stadt der kurzen Wege zu Grunde liegen, um unnötigen Verkehr zu vermeiden und dem sparsamen Umgang mit Boden (Bodenschutzklausel) Rechnung zu tragen. Bereits auf Ebene der FNP-Planung sollte bei der Darstellung neuer Bauflächen die Erschließung mitbedacht werden, die baurechtlich immer Voraussetzung für eine spätere Nutzung ist. Bei der Erschließung von Baugebieten sollte ein Fokus auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) liegen, um die Klimaziele und die damit verbundenen Ziele der Verkehrswende zu erreichen und insgesamt die Lebensqualität zu verbessern.

Geplante (kleinteilige) Änderungen zur Gewährleistung eines Bestandschutzes sind regelmäßig städtebaulich nicht erforderlich und sollten überdacht werden. Sobald eine Entwicklung, die regelmäßig in nachgelagerten Verfahren mit entsprechend konkreteren Unterlagen und Informationen geplant werden muss, über die Grenzen des Bestandsschutzes vorbereitet werden soll, ist eine Darstellung sinnvoll.

Fläche 6 – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung P+R

Die geplante Darstellung basiert gem. Begründung auf einer Vorplanung, die hier im Detail nicht bekannt ist und in der auf Seite 13 der Begründung eingefügten Abbildung nicht gut zu erkennen ist.

Bereits in der Vorplanung sind Verkehrsanlagenplanungen regelmäßig mit Behörden und an der Planung fachlich Beteiligten (vorab) zustimmen. Der

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächenübernahme von Bestandsanlagen dient der Klarstellung der vorhandenen Gebäudestrukturen im Gesamtstadtgebiet Zossen. Dabei handelt es sich um eine Art Berichtigung.

Zur Fläche 6:

Wird zur Kenntnis genommen.

Der Landkreis wird im genannten Verfahren weiter beteiligt.

Der Logik, die Verkehrsfläche bis zur Brandenburger Straße, zu erweitern, kann grundsätzlich gefolgt werden.

Zu Fläche 40:

Wird zur Kenntnis genommen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu beachten.

Landkreis bittet darum, in das weitere Verfahren einbezogen zu werden.

Da die Verkehrsfläche im Zusammenhang mit dem Bahnhof Dabendorf und dem Ausbau der Dresdner-Bahn (und dem Wegfall niveaugleicher Bahnquerungen der Goethe- und der Brandenburger Straße) steht, wird davon ausgegangen, dass die Planung mit der DB-Netz-AG abgestimmt ist. Andernfalls sollte diese Abstimmung dringend erfolgen.

Neben der Herstellung von P+R Plätzen wird dringend auch die Herstellung von sicheren und wettergeschützten B+R-Plätzen empfohlen. Die Lage des Bahnhofes Dabendorf ermöglicht es gut, als Zubringer zur Bahn das Fahrrad zu nutzen. Zudem gibt es am Bahnhof Dabendorf derzeit nach Aussage der Stadt im Rahmen der Erarbeitung des kreislichen Radverkehrskonzeptes nur einfache Radabstellanlagen (Felgenklemmer ohne Dach), für die eine Überauslastung verzeichnet wird. In der Folge wird davon ausgegangen, dass Radabstellanlagen an Haltepunkten des ÖPNV, u.a. auch am Haltepunkt Dabendorf, auch Gegenstand des in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzeptes der Stadt sind und entsprechende Maßnahmen hier vorgesehen sind, die nun in der vorhabenkonkreten Verkehrsanlagenplanung berücksichtigt werden sollten.

Aus Gründen der Darstellungslogik wird angeregt, die Darstellung der geplanten neuen Verkehrsfläche bis an die Brandenburger Straße heranzuziehen, um den räumlichen Zusammenhang und die Funktion für den Bahnhof Dabendorf zu verdeutlichen. Zumindest eine entsprechende Fußgängerverbindung zwischen geplantem Parkplatz zum Bahnhof (bzw. den Bahnsteigen) sollte geplant sein.

Fläche 40 – Verkehrsfläche Parkplatz

Die geplante Darstellung basiert gem. Begründung auf einem Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss für einen BP, ein Entwurfskonzept, einer verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme und eines akustischen Gutachtens. Dies erscheint auf Ebene des FNP ausreichend.

Die Zulässigkeit eines Parkplatzes an der geplanten Stelle in der geplanten Größenordnung muss verbindlich und abschließend allerdings im begonnenen BP-Verfahren unter Beteiligung der relevanten Träger

<p>öffentlicher Belange (aus verkehrlicher Sicht, sind das insbesondere der LS (Erschließung über B246, ggf. Anbauverbots-/Anbauvorbehaltszone nach FStrG, Querungshilfe), das LfU (Parkplatzlärm) und das Straßenverkehrsamt (Querungshilfe)) untersucht und geregelt werden.</p> <p>Spätestens im Zuge des BP sollte die Erschließung des Wasserskiparks auch durch Verkehrsmittel des Umweltverbundes mitgedacht und geregelt werden. Dabei sind zum einen der Radwegebedarf an der B246, der u.a. in der Bedarfsplanung des LS und in der städtischen Zuarbeit zum kreislichen Radverkehrskonzept dokumentiert ist und zum anderen sichere und wettergeschützte Fahrradabstellanlagen zu berücksichtigen. – ggf. bereits durch Festsetzung erforderlicher Flächen bzw. Flächenpotenziale im BP.</p> <p>Zudem sollte, u.a. in Abstimmung mit dem VTF, überlegt werden, ob und wie die Busanbindung zukünftig verbessert werden kann. Derzeit ist die Haltestelle Horstfelde, An der Hauptstraße, die durch die Linien 716,761 angefahren wird, ca. 450 m von der Zufahrt zum Wasserskipark entfernt – ohne entsprechende Wegeverbindung. Auch hier könnten ggf. erforderliche Flächen im BP gesichert werden. Um die Antriebswende zu unterstützen, sollte der Parkplatz zudem neben konventionellen Kfz-Stellplätzen auch solche für E-Auto bereitstellen.</p>	
<p>Hinweise zum Landschaftsplan (LP) Nr. 41 – Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald) Für diese Fläche wurde die falsche farbliche Signatur verwendet.</p> <p>Nr. 42 – Korrektur zum BP-Verfahren „Horstfelder Hufschlag“ Die Änderungsfläche wurde im LP nicht gekennzeichnet.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zur Nr. 41: Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Die Flächensignatur für Wald ist dunkelgrün, wie in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Zur Nr. 42: Die Fläche wurde im Landschaftsplan, wie richtig festgestellt, nicht dargestellt. Dies begründet sich allein deswegen, weil die Fläche bereits im Landschaftsplan als Siedlungsfläche dargestellt ist.</p>
<p>Weitere Hinweise des Landkreises: Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o.g. Planverfahren beteiligt:</p> <p>- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG</p>	<p>Die Weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität</p> <ul style="list-style-type: none">- Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement- Ordnungsamt, hier SG Ordnung und Sicherheit- Straßenverkehrsamt, hier, SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG untere Denkmalschutzbehörde- Jugendamt, hier SG Planung, Controlling, Finanzen- Gesundheit, hier SG Hygiene und Umweltmedizin- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier SG Technische Bauaufsicht- Umweltamt, hier SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall- Landwirtschaftsamt, hier SG Agrarstruktur <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht <p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gem. Nr. 5 des Erlasses wird verwiesen.</p>	
--	--

<p>Quellen / Abkürzungen Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung</p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG)</p> <p>Park+Ride (P+R)</p> <p>Bike+Ride (B+R)</p> <p>Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)</p> <p>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS)</p> <p>Bundesfernstraßengesetz (FStrG)</p> <p>Landesamt für Umwelt (LfU)</p> <p>Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH (VTF)</p> <p>Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946</p>	<p>Die Quellen und Abkürzungen werden zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>
---	---

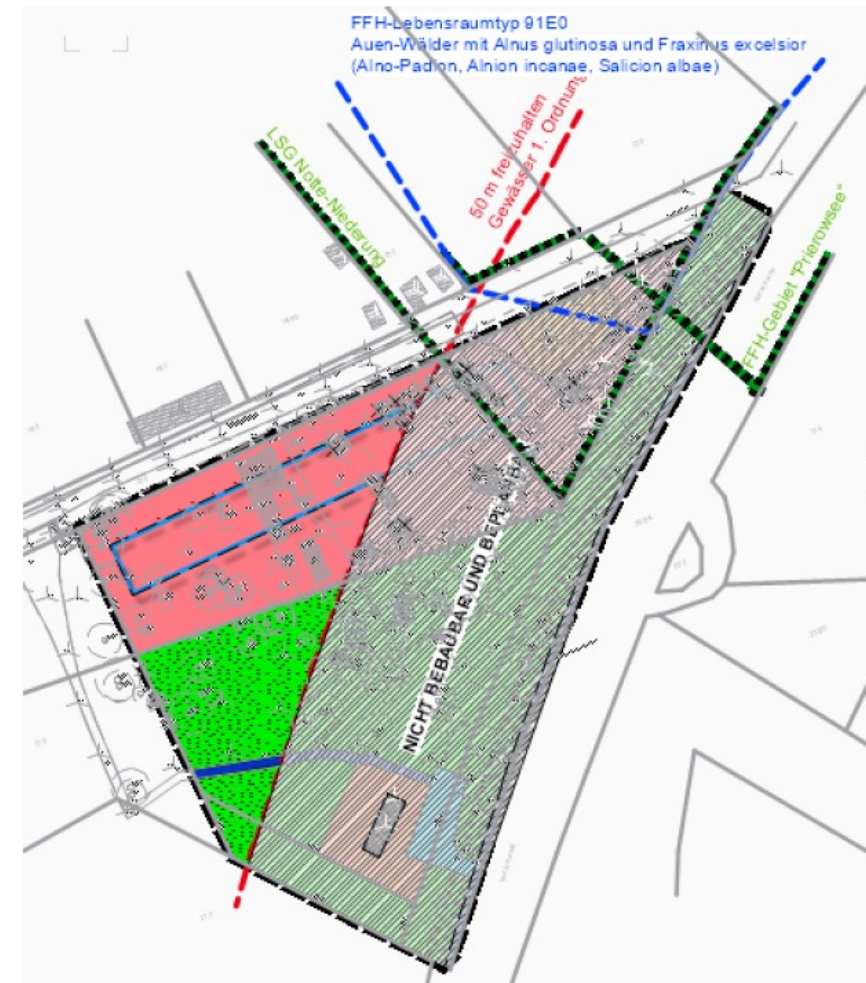
11b Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Einwendung: Überplanung/ Beeinträchtigung eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (FFH-Gebiet) Lfd.-Nr. 8 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, südlicher Trappenweg</p> <p>Ziel der Stadt ist hier die Umwandlung von Kleingartenanlagen (Sonderbaufläche Erholung) in eine Wohnbaufläche. Bei den betroffenen naturschutzrechtlichen Belangen wird dargelegt, dass die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 8:</u> Die genannten Flurstücke 377 und 378 der Flur 2 in der Gemarkung Zossen sind nicht Bestandteil der Nutzungsänderung im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen. Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt. Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-</p>

<p>Änderungsfläche das FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“ östlich tangiert. Des Weiteren würde die Änderungsfläche östlich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ tangieren, eine Beeinträchtigung könne aber ausgeschlossen werden. Die Flurstücke 377 und 378 (Flur 2, Gemarkung Zossen) gehören jedoch definitiv zum FFH-Gebiet „Prierowsee“ (siehe Anlagen 1 und 2).</p> <p>Die LSG „Notte-Niederung“ sowie das Naturschutzgebiet (NSG) „Prierowsee“ beginnen erst östlich davon, auf dem Flurstück 543. Eine Beeinträchtigung des LSG/NSG kann also tatsächlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Aufgrund des Maßstabes des FNP von 1:20.000 ist hinsichtlich des FFH-Gebiets nur schwer ersichtlich, ob es tatsächlich tangiert wird oder nicht. Derzeit endet das jetzige Sonderbaugelände unmittelbar an der Grenze zum FFH-Gebiet, als westlich der Flurstücke 377 und 378, die auch nicht bebaut sind.</p> <p>Ohne eine FFH-Vorprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen, kann hier keine Zustimmung erfolgen.</p> <p>Das betrifft auch die beiden nachfolgend genannten Bereiche:</p> <p>Lfd.-Nr. 16, Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich (unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet „Prierowsee“, FFH-Vorprüfung erforderlich) und</p> <p>Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich</p>	<p>Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen.</p> <p>Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.</p> <p>Dies trifft auch auf die <u>Lfd.-Nr. 16</u> und <u>Lfd.-Nr. 23</u> zu.</p>
<p>Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50m Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1. Ordnung)</p> <p>Gem. § 61 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.</p> <p>Eine Ausweisung als Baufläche stellt demzufolge einen Normwiderspruch da. Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot für folgende Vorhaben gelten:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:</p>

Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich

Nach der erfolgten Abwägung ist zwar das Flurstück 207, welches vollständig in der Bauverbotszone lag, nicht mehr Bestandteil der vorliegenden FNP-Änderung, das Flurstück 208 liegt jedoch ebenfalls teilweise in dieser Bauverbotszone.

Eine Ausweisung als Baufläche ist jedoch unzulässig und stellt einen Normwiderspruch dar, daher wird der Planung naturschutzrechtlich vorsorglich widersprochen.



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

Überplanung von gesetzlich geschützten Biotopen nach den §§ 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG

Durch nachfolgend genannte Vorhaben kommt es zu einer Überlagerung/Zerstörung von gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützten Biotopen. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG jedoch verboten.

Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP-Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen. Für einen Vorhabenträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet.

Ein FNP, als auch die spätere verbindliche Bauleitplanung dürfen nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Höherrangiges Recht sind insofern alle Rechtsnormen, insbesondere Rechtsverordnungen und Gesetze. Hierzu zählen neben den Bestimmungen des Lebensstättenschutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) u.a. auch der Schutz der wertvollen Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG. Darüber hinaus sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche), Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich

Im Zusammenhang mit diesem B-Plan wird nachdrücklich auf die diesbezüglichen Einwendungen der UNB in der auf die TÖB-Stellungnahme vom 03.09.2019 (Az.: ST 859/19/672/477) verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das geschützte Biotop ist der Stadt Zossen bekannt. Der Flächennutzungsplan verstößt mit der entsprechenden Ausweisung nicht gegen höherrangiges Recht. Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ist eine genaue Abgrenzung des geschützten Biotops nicht möglich. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das geschützte Biotop (Erlen-Eschenwald) bei der Umsetzung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird.

Der eben genannte Punkt ist auch sinngemäß bereits Bestandteil der Begründung der 3. Änderung des FNP (S. 38 des Entwurfs).

Daher erfolgt keine Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

Zu FFH-Gebiete

Gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Nach der maßgeblichen 23. Erhaltungszielverordnung für das FHH-Gebiet „Prierowsee“ vom 03. September 2018 (GVBl Bbg Nr. 57 vom 10.09.2018) sind folgende LRT als Erhaltungsziele Gebiet zu schützen:

- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140),
- Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions (3150),
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (6410),
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alponen Stufe (6430).

Diese Lebensraumtypen sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.

Im Managementplan für das damalige FFH-Gebiet „Umgebung Prierowsee“, das inzwischen mit dem FFH-Gebiet „Prierowsee“ zusammengelegt wurde, wird für die von dem B-Plan überplanten Flächen allerdings die freie Sukzession als Ziel festgelegt.

Als Erhaltungsziele sind im FFH-Gebiet nach der o.g. Erhaltungszielverordnung darüber hinaus folgende Arten zu schützen:

- Fischotter (*Lutra lutra*)
- Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)
- Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*).

Während die Biotope des BPlangebiets „Wohnen am Stadtpark“ für die Windelschnecken keine geeigneten Habitate bieten, ist von einem Vorkommen des Fischotters im Notte-Kanal auszugehen. Von dort aus

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zur Lfd.-Nr. 8:

Die genannten Flurstücke 377 und 378 der Flur 2 in der Gemarkung Zossen sind nicht Bestandteil der Nutzungsänderung im 3. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt. Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet ausgehen.

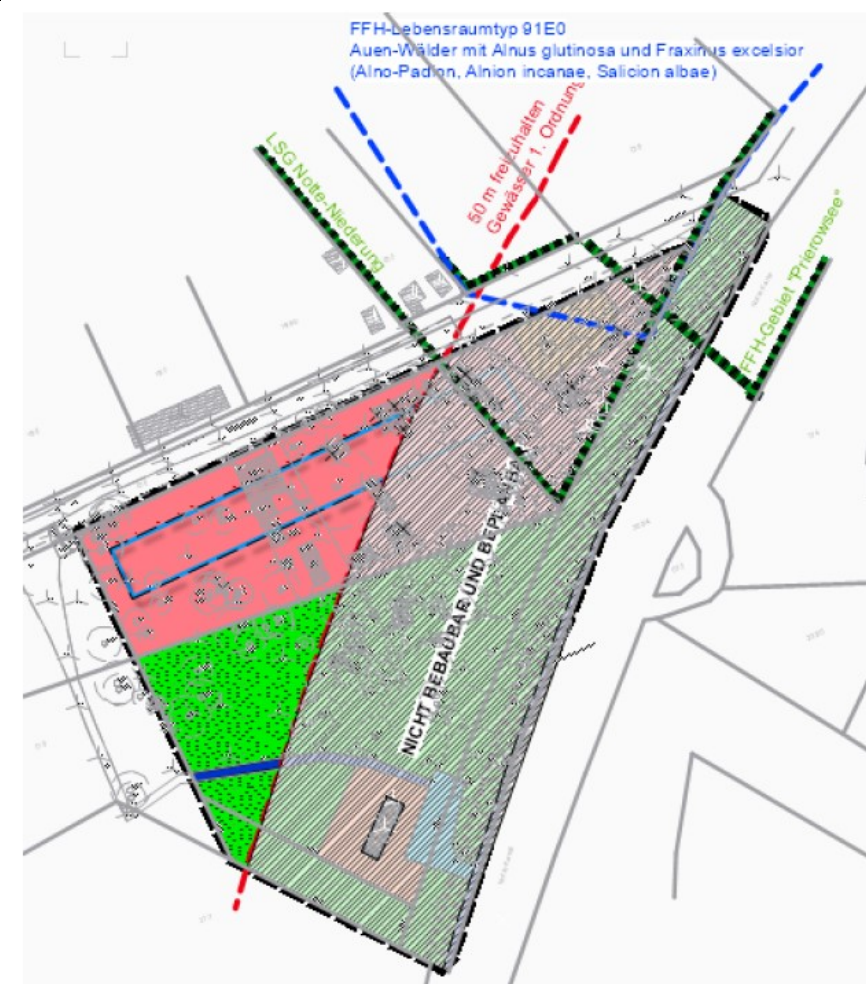
Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet bestehen, möglich ist.

Dies trifft auch auf die Lfd.-Nr. 16 und Lfd.-Nr. 23 zu.

<p>können die Gewässer des Plangebiets vom Fischotter als Nahrungsquelle genutzt werden.</p> <p>Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Prierowsee“ zu prüfen. Es ist festzustellen, ob insbesondere die Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen der Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Entwicklung der Wohnbauflächen und insb. des Sondergebietes im BP-Gebiet „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen innerhalb des FFH-Gebiets geeignet sind, eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebiets und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant (s. oben).</p> <p>Konkretisierende Rechtsgrundlage zur Anwendung des § 34 BNatSchG in Brandenburg ist die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg“ (ABl Bbg Nr. 43 vom 30. Okt. 2019).</p>	
<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung Zu Bauverbot an Gewässern Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde zwar unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Abs. 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder 2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 BNatSchG entsprechend. <p>Die vorgesehene Nutzung dürfte jedoch die Geringfügigkeitsgrenze</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:</p>

wesentlich überschreiten, so dass hier wahrscheinlich nur ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung in Frage kommt.

Daher wird empfohlen, entweder das Flurstück 208 aus dem Plangebiet herauszunehmen oder diese Fläche als Maßnahmenfläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu nutzen, zum Beispiel in Form von Rückbaumaßnahmen und anschließender Renaturierung.



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

<p>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung Beeinträchtigung geschützter Biotope Der Bereich des geschützten Biotops (Erlen-Eschenwald), inklusive des Kronentraufbereiches dieser Bäume, sollte entweder komplett aus dem Plangebiet herausgenommen oder von jeglicher Nutzungsänderung ausgespart werden und als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt werden. Eine Reduzierung des Plangebiets insbesondere im südlichen Teil wäre ohnehin die bessere Lösung, zumal ab eier Grundstücktiefe von ca. 220m Niedermoorböden mit einem hohen Grundwasserstand anstehen, welche dann in den geschützten Erlen-Eschenwald übergehen, der zum FFH-Gebiet gehört. Grundwasserabsenkungen schließen sich in diesem Areal aus. Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann zwar von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur unter Bedingung, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Erteilung der Ausnahme müsste also ein Nachweis (inklusive Artenschutzbeitrag und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geführt werden, dass die Zerstörung oder Beeinträchtigung des betreffenden Biotops ausgeglichen werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das geschützte Biotop ist der Stadt Zossen bekannt. Der Flächennutzungsplan verstößt mit der entsprechenden Ausweisung nicht gegen höherrangiges Recht. Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ist eine genaue Abgrenzung des geschützten Biotops nicht möglich. Daher ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass das geschützte Biotop (Erlen-Eschenwald) bei der Umsetzung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt wird. Der eben genannte Punkt ist auch sinngemäß bereits Bestandteil der Begründung der 3. Änderung des FNP (S. 38 des Entwurfs). Daher erfolgt keine Anpassung des Flächennutzungsplanes.</p>
<p>Fachliche Stellungnahme Gegen nachfolgende Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn für die Realisierung keine Alleebäume gefällt werden müssen, der gem. der BaumSchVO TF geschützte Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt, keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden können.</p> <p>Lfd.-Nr. 5 (Wohnbaufläche) Hier ist bei späteren verbindlichen Planungen insbesondere der Schutz der Alleebäume an der Goethestraße zu gewährleisten.</p> <p>Lfd. Nr. 6, 10, 11, 13, 14, 18, 20, 21, 24</p> <p>Lfd.-Nr. 26 (Wohnbaufläche) Im FNP wird dargelegt, dass sich keine Alleebäume an den Straßen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Der geschützte Baumbestand ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 26:</u> Gilt das gleiche wie oben genannt.</p> <p>In der Begründung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird sich zum Alleebestand für die Lfd.-Nr. 26 wie folgt geäußert:</p> <p><i>„Geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.“</i></p> <p>Entlang der bzw. an der Straße ist hier nicht die Rede.</p>

<p>befinden. Das trifft aber nur auf die Telzer Straße zu, wo sich lediglich eine Baumreihe befindet. Am Zossener Damm befindet sich eine geschützte Allee.</p> <p>Lfd.-Nr. 29, 33 und 35</p>	
<p>Gegen nachfolgende Vorhaben, bei denen zum Teil für den besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie insbesondere auch für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild wichtige Waldflächen gerodet bzw. Waldränder beseitigt werden müssten, bestehen zum Teil erhebliche Bedenken hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersetzbarkeit. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die Änderung des § 1a Abs. 2 des BauGB, wonach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche) • Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind auf Grund der Betroffenheit von Altbäumen im Wald nicht auszuschließen. • Lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche) • Straßennah befindet sich hier entsprechen des WMS-Kartendienstes der Forstverwaltung ein kleines Waldstück. Unmittelbar westlich ist zu beachten, dass dort eine gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG geschützte flächige Hochstaudenflur angrenzt. • Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche) 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der besondere Artenschutz ist grundsätzlich und vertiefend in der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung zu schenken. Es ist davon auszugehen, dass für die entsprechenden Vorhaben artenschutzrechtliche Kartierungen oder Fachbeiträge durchgeführt werden.</p>
<p>Die UNB nimmt die nachfolgenden Erweiterungsflächen/Planungen, die aus diversen Gründen keine weitere Berücksichtigung im Verfahren mehr finden, zur Kenntnis:</p> <p>Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4 ,7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38 und 39</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Die UNB nimmt die nachrichtlichen Übernahmen bzw. Korrekturen für folgende Flächen zur Kenntnis:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lfd.-Nr. 9 (Wohnbaufläche) (BP „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“ Zossen – Berichtigung des FNP) • Lfd.-Nr. 41 und 42 	

<p>Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Auf der Ebene der Bauleitplanung sind die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Grundsätzlich ist dazu ein Landschaftsplan (LP) erforderlich, so dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in entsprechender Form in die Abwägung aller Belange im FNP eingestellt werden können. Die erforderliche 3. Fortschreibung des LP der Gemeinde Zossen als räumlicher Teilplan für die Änderungsbereiche der 3. FNP-Änderung liegt mit Stand 12. Juli 2022 vor und gilt mit Maßgaben als aufgestellt. Bei entsprechender Berücksichtigung der Maßgaben (insbesondere Verzicht bzw. entsprechende Nacharbeiten zu den beiden Wohnbauflächen lfd.- NR. 8 „Zossen, südlich Trappenweg“ und lfd.-Nr. 16 „Zossen, Friedenstraße, östlicher Bereich“) werden hinsichtlich des LP keine Einwendungen geltend gemacht.</p> <p>Hinweise: Die ursprüngliche Stellungnahme der UNB vom 09.07.2020 (ST 595/20/672/477) behält ihre Gültigkeit, insofern den Einwendungen nicht bereits nachgekommen wurde bzw. die Forderungen entsprechend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Gesetzliche Grundlagen BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I N. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. IS 1362).</p> <p>BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. I Nr.28).</p> <p>NatSchZustV - Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71).</p>	<p>Die gesetzlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (LSG NotteV) vom 23.01.2012 (GVBI II/20212 N. 4), zuletzt geändert durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBI II/14, Nr. 5 vom 03. Februar 2014).

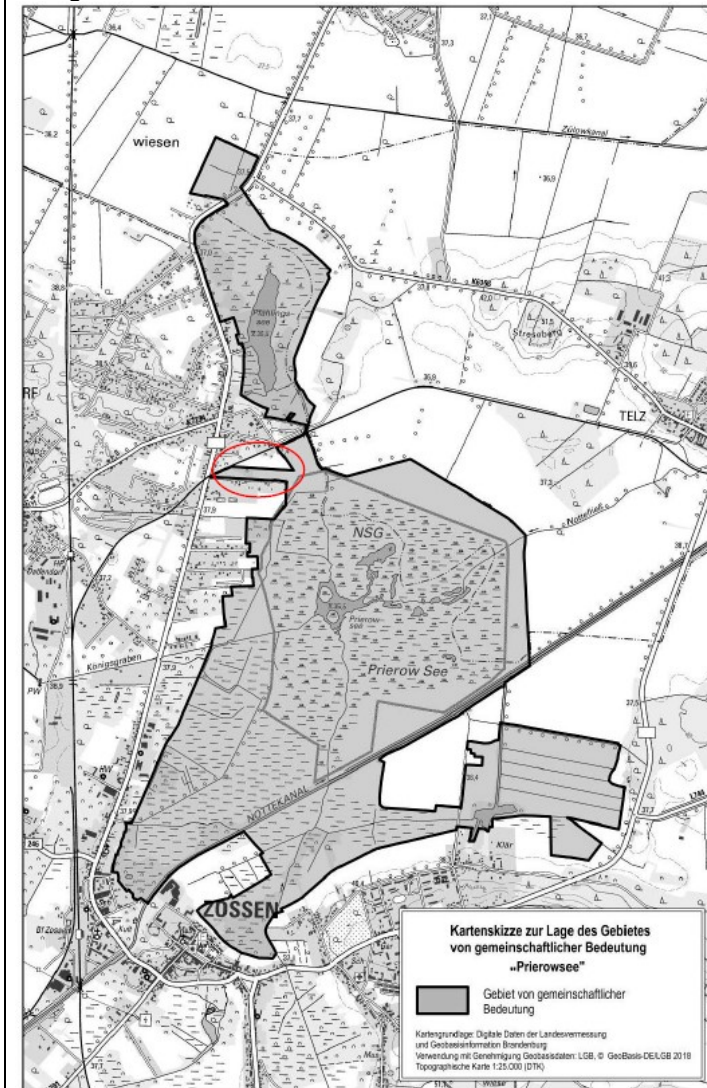
Die Richtlinie 92/42/EWG oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie oder Habitatrichtlinie, ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union, die von den Mitgliedstaaten der EU 1992 einstimmig beschlossen wurde. Sie dient gemeinsam mit der Vogelschutzrichtlinie im Wesentlichen der Umsetzung der Berner Konvention; eines ihrer wesentlichen Instrumente ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten, das Natura 2000 genannt wird.

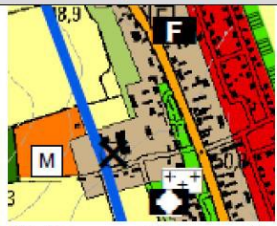
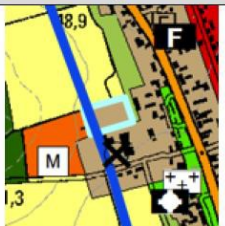
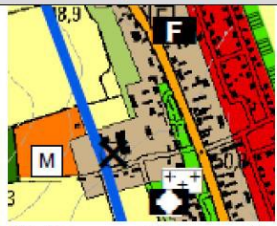
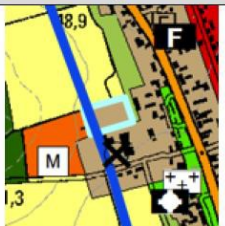
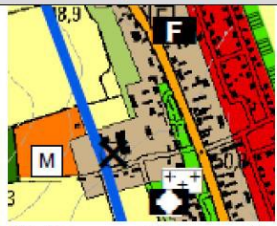
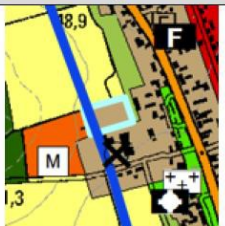
Natura 2000 - Ist die offizielle Bezeichnung für ein kohärentes Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. IN das Schutzgebietsnetz werden auch die gem. der Richtlinie 79/409/EWG (kurz Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen Gebiete integriert.

Die FFH-Richtlinie - und die Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen bilden für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Sie dienen damit dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (CBD, Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen. Auf dem Europäischen Rat im Jahr 2001 in Göteborg beschlossen die EU-Mitgliedstaaten zudem, bis zum Jahr 2010 den weiteren Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen (2010-Ziel).

Bauleitplanung der Stadt Zossen
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)


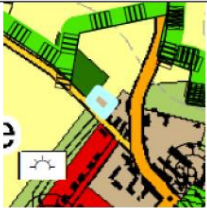
Anlage 2



11c Untere Bauaufsichtsbehörde													
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag												
<p>Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Neben der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von der Unteren Bauaufsicht im Rahmen von bauaufsichtlichen Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p> <p>Aufgrund der übergreifenden Zusammenhänge zwischen Bauplanungsrecht und baurechtlicher Prüfung in Genehmigungsverfahren sieht sich die Untere Bauaufsichtsbehörde auch in der Pflicht frühzeitig auf absehbare Konflikte, die sich schon aus den Zielen des Flächennutzungsplanes ableiten lassen, hinzuweisen.</p> <p>Seitens der Unteren Bauaufsicht erfolgen deshalb hier frühzeitig im Rahmen der TÖB-Beteiligung folgende Hinweise:</p> <p>Künftiges Ziel des FNP ist unter der Lfd. Nr. 10, 13 und 20. Flächen als Mischgebietsflächen zu entwickeln: Auszug 3. Ä. FNP</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Lfd.-Nr. 10</th> </tr> <tr> <th colspan="3">Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage</th> </tr> <tr> <th>Darstellung im FNP</th> <th>3. Änderung FNP</th> <th>Daten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>  <p>Fläche für die Landwirtschaft</p> </td> <td>  <p>Gemischte Baufläche</p> </td> <td> <p>Flächengröße: 0,65 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 4 WE</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>Hinweise:</p>	Lfd.-Nr. 10			Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage			Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten	 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,65 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 4 WE</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zustimmung. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu den genannten Hinweisen: Lfd.-Nr. 10: Der Hinweis kann nicht nachvollzogen werden. Die genannten 4 WE entsprechen in etwa dem Verhältnisgebot der BauNVO für eine gemischte Baufläche (ca. 50/50). Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen wird.</p> <p>Lfd.-Nr. 13: Einen Widerspruch ist an dieser Stelle nicht zu erkennen. Hier erfolgt eine Erweiterung zur vorhandenen gemischten Baufläche und ist damit als „Ganzes“ zu betrachten. Dies ist an dieser Stelle auch für den FNP städtebaulich sinnvoll. In einer gemischten Baufläche ist grundsätzlich auch Wohnen zulässig. Da hier bereits eine Genehmigung vorliegt, erfolgte nach aller Wahrscheinlichkeit eine Beurteilung nach § 34 BauGB.</p> <p>Zur Lfd.-Nr. 20: Einen Widerspruch ist an dieser Stelle nicht zu erkennen. Hier erfolgt eine Erweiterung zur vorhandenen gemischten Baufläche und ist damit als „Ganzes“ zu betrachten. Dies ist an dieser Stelle auch für den FNP städtebaulich sinnvoll.</p>
Lfd.-Nr. 10													
Ortsteil: OT Glienick, an der Motocross-Anlage													
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten											
 <p>Fläche für die Landwirtschaft</p>	 <p>Gemischte Baufläche</p>	<p>Flächengröße: 0,65 ha</p> <p>WE (= 7 WE/ha) 4 WE</p>											

Die Flächenausweisung für 4 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung.
 In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.
 Gegen eine Wohnnutzung unmittelbar an der Motocross-Anlage bestehen bauplanungsrechtliche hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots gemäß § 15 BauNVO Bedenken. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebots kann sich ergeben, wenn Wohnnutzungen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.



Auszug 3. Ä. FNP

Lfd.-Nr. 13		
Ortsteil: OT Horstfelde, Horstfelder Dorfstraße		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,10 ha WE (= 7 WE/ha) 1 WE
Fläche für die Landwirtschaft	gemischte Baufläche	

Hinweise:

Die Flächenausweisung für 1 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung.
 In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.

Auszug 3. Ä. FNP

Lfd.-Nr. 20		
Ortsteil: Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nördlich		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten
		Flächengröße: 0,31 ha WE (= 7 WE/ha) 2 WE
Fläche für die Landwirtschaft	gemischte Baufläche	

Hinweise:

Die Flächenausweisung für 2 WE (Wohnnutzung) entspricht nicht einer gemischten Baufläche (Mischgebiet MI). Ein Flächenanteil für Gewerbe ist nicht berücksichtigt. Die Ausweisung/Darstellung als gemischte Baufläche (MI) widerspricht sich mit einer reinen Wohnnutzung. In der Praxis ist es schwierig eine annähernd gleichgewichtige Mischung von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen, wenn das Flächenpotential nicht zur Verfügung steht.

11d	Ordnungsamt
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise (H) und Nachforderungen (NF): a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr <i>Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG</i> Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise und Nachforderungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Kein Abwägungsbelang.

errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.

b. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung

Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405

Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt.

Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfangung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.

c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.

d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.

Bei Rückfragen steht die Brandschutzdienststelle unter der E-Mail zbks@teltow-flaeming.de gern zur Verfügung.

11e Straßenverkehrsamt	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Da in den Unterlagen keine detaillierten Aussagen zum Straßenverkehr enthalten sind bestehen gegen den o.g. Antrag aus verkehrsrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken. Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.
11f Hauptamt / Infrastrukturmanagement	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. In der 3. Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes ist das SG Infrastruktur-management mit der Kreisstraßen K 7226 und K 7235 betroffen. Unsererseits bestehen gegen die Änderung keine Bedenken. Auf § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) wird hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.
11g Untere Denkmalschutzbehörde	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<u>Bodendenkmalpflege:</u> In der vorliegenden Planung sind die Belange der Bodendenkmalpflege weitgehend korrekt dargestellt. Es ist nur eine Korrektur notwendig: Auf Seite 43 ist ausgeführt, dass für Arbeiten im Bereich von Bodendenkmalen eine denkmalrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Oberhavel einzuholen ist. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist natürlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming einzuholen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang. Der entsprechende Hinweis zur Landkreisbezeichnung auf der S. 43 des Entwurfes wird redaktionell korrigiert: Von „Oberhavel“ in „Teltow-Fläming“.
<u>Baudenkmalpflege:</u> Aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde sollte unter Punkt 2.2 „Leitbilder des bestehenden Flächennutzungsplans“ für den Bereich Wünsdorf / Waldstadt unbedingt auf die Besonderheiten des Ortes eingegangen bzw. diese hervorgehoben werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Verweis der Besonderheit des Ortes Wünsdorf/Waldstadt wird bereits im genannten Kapitel 2.2 wie folgt hervorgehoben. <i>„Die Entwicklung der ehemals „verbotenen Stadt“ Wünsdorf/ Waldstadt stellt eine</i>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Charakterisierend für den Ort Wünsdorf / Waldstadt ist, dass es sich hier um eine ehemalige Militärbasis handelt, die neben dem Dorf Wünsdorf mitten in einem Waldgebiet liegt. Die Gebäude waren stets umgeben von weiten Waldflächen. Anfang des 20. Jahrhunderts waren hier kaiserliche Truppen kaserniert. Die Kasernen sind meist schlichte verputzte Gebäude mit einer klaren, ruhigen Lochfassade und relativ hohen Walmdächern. Neben den „normalen“ Kasernen gibt es sog. Hauptgebäude, wie z.B. das Gebäude der ehemaligen Panzertruppschule und das Haus der Offiziere der ehemaligen Militär-Turnanstalt sowie die Gebäude der ehemaligen Infanterieschießschule. Diese Gebäude und Gartenanlagen sind Denkmale i.S.d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes und haben neben ihrer Bedeutung als Denkmale eine städtebaulich wichtige dominante Stellung. Seitens der Denkmalschutzbehörde sollte nicht nur die Erhaltung der denkmalgeschützten Gebäude und Gartendenkmale, sondern auch die städtebauliche Situation - große Gebäudekomplexe inmitten eines Waldgebietes – erhalten werden.</p> <p>Eine Verdichtung des Gebietes östlich der Cottbuser Straße / Berliner Allee mit kleinen Wohngebieten aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern beeinträchtigt die städtebauliche Situation und die Besonderheit von Wünsdorf / Waldstadt erheblich.</p> <p>Zu Punkt 2.6.9:</p> <p>Der Nottekanal als Technisches Denkmal sowie auch dessen nähere Umgebung unterliegen den Schutzbestimmungen des BbgDSchG. Daher ist der Abstand von mindestens 50 m zum Nottekanal frei zu halten (keine Bebauung).</p>	<p><i>besondere städtebauliche Herausforderung dar, der sich die Stadt im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung stellt. Die erfolgreich begonnene Entwicklung der Garnisonsstadt zu einem lebenswerten Teil der Stadt Zossen mit überregionaler Bedeutung insbesondere als Kulturstandort, aber auch als Ort des Wohnens, des Arbeitens und der Freizeit, soll u.a. durch die stetige Zusammenarbeit mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf Zehrendorf (EWZ) unterstützt werden.“</i></p> <p>Dieser Grundgedanke soll auch weiterhin verfolgt werden. Eine Anpassung bzw. eine Ergänzung wird von Seiten der Stadt Zossen als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Bezüglich des Mindestabstandes von 50m zum Nottekanal (keine Bebauung) wird zur Kenntnis genommen und ist in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu beachten.</p>
--	---

11h	Gesundheitsamt	
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag
Keine Bedenken.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang.

11i Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Entwurf mit Begründung und Anlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen in der Fassung von August 2022 hat dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf des FNP der Stadt Zossen werden im Gemeindegebiet Siedlungserweiterungsflächen dargestellt und Korrekturen bereits vorliegender Änderungen vorgenommen.</p> <p>Für die nachfolgend aufgeführten Gebiete ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand aus Sicht des Landwirtschaftsamtes mögliche Nutzungskonflikte gegenüber agrarstruktureller Belange und/oder entsprechend zu beachtende Hinweise.</p> <p>Zu allen anderen geänderten oder ergänzten Teilen des Planentwurfs bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken. Grundsätzlich wird aber darauf verwiesen, dass mit den geplanten Absichten in Teilen die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche und damit der Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die im Gebiet wirtschaftenden Agrarbetriebe verbunden.</p> <p>Weiterhin wird zur Problematik des Kompensationsbedarfs angemerkt, dass mit Blick auf landwirtschaftlich genutzte Flächen insbesondere agrarstrukturelle Erfordernisse mitbetrachtet werden müssen. Eine frühzeitige Einbeziehung der wirtschaftenden Agrarunternehmen durch den Planungsträger hat sich in der Praxis bewährt und sollte auch hier als Standard angewendet werden.</p> <p>Lfd.-Nr. 10 OT Glienick, an der Motocross-Anlage Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Fläche für Landwirtschaft in gemischte Baufläche. Aus Sicht des Landwirtschaftsamtes wird dieser Änderung nicht bedenkenlos zugestimmt.</p> <p>Die landwirtschaftliche und/oder agrarförderrechtliche Nutzung der betroffenen Fläche ist dem Landwirtschaftsamt derzeit nicht bekannt. Neben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 10:</u> Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen wird. Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Zudem sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und theoretisch darüber erschlossen werden kann. Eine konkrete Erschließung ist jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 24:</u> Auch hier sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>In der Begründung erfolgt hierzu eine redaktionelle Korrektur:</p> <p><i>„Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen und agrarförderrechtlichen Nutzung. Die Inanspruchnahme eines Teils der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Wohnbebauung führt zu Einschränkungen in der Bewirtschaftung als auch zu Auswirkungen auf die agrarförderrechtliche Nutzung, welche ggf. mit Rückzahlungen erhaltener Fördermittel verbunden sein kann. Die Nutzungsart</i></p>

einer Motocross-Anlage und private Grundstücke grenzt diese jedoch im Norden an bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzflächen eines ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebes und im Süden an den Technik- und Werkstatthof der ortsansässigen Agrargenossenschaft. Bei Bebauung der Fläche, insbesondere bei nicht auszuschließender Wohnbebauung, besteht durch diese unmittelbare Nachbarschaft zu den Nutzflächen als auch zum Technik- und Werkstatthof hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich möglicher Geräuschbelastungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten. In der landwirtschaftlichen Produktion wird entsprechende Technik ganzjährig genutzt. Während produktionsbedingter Arbeitsspitzen kann sich die Nutzungshäufigkeit verdichten, wie z.B. bei der Aussaat und der Ernte. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass für unaufschiebbare Arbeiten zu Befriedigung landwirtschaftlicher Bedürfnisse auch Ausnahmen von Verboten für bestimmte gesetzlich geregelte Ruhezeiten gelten. Durch die vorgesehene Bebauung dürfen für den täglichen Betrieb der Landwirtschaftsunternehmen keine nachteiligen Auswirkungen entstehen.

Des Weiteren wird durch die eingeschlossene Lage der Fläche die Zufahrtsmöglichkeit und damit die Erreichbarkeit der Fläche in Frage gestellt.

Lfd.-Nr. 24 Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich
Die Änderung beinhaltet die Umwandlung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche.

Die Fläche unterliegt der landwirtschaftlichen und agrarförderrechtlichen Nutzung. Die Inanspruchnahme eines Teils der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Wohnbebauung führt zu Einschränkungen in der Bewirtschaftung als auch zu Auswirkungen auf die agrarförderrechtliche Nutzung, welche ggf. mit Rückzahlungen erhaltener Fördermittel verbunden sein kann. Die Nutzungsart und –weise ist mit dem Bewirtschafter und dem Eigentümer der Fläche abzustimmen.

Des Weiteren befinden sich angrenzend an die Fläche auch andere landwirtschaftliche Nutzflächen, welche im Eigentum oder in der Pacht von ansässigen Landwirtschaftsunternehmen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung des Vorhabens die Erreichbarkeit aller Flächen über entsprechende Zufahrten weiterhin gesichert ist.

und –weise ist mit dem Bewirtschafter und dem Eigentümer der Fläche abzustimmen.

Des Weiteren befinden sich angrenzend an die Fläche auch andere landwirtschaftliche Nutzflächen, welche im Eigentum oder in der Pacht von ansässigen Landwirtschaftsunternehmen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung des Vorhabens die Erreichbarkeit aller Flächen über entsprechende Zufahrten weiterhin gesichert ist.“

Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst. Entsprechend dem Charakter der Stadt wird eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsbereiches erreicht. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang der Achse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf. Dem Ziel die Entwicklung vorrangig entlang der Bahnlinie zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel auch die Peripherie der Stadt dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

<p>Dem Landwirtschaftsamt liegt derzeit ein aktueller Pachtvertrag zur landwirtschaftlichen Nutzung der betroffenen Flächen vor. Erfolgt ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit, ist das gem. § 2 LPachVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.</p>	
---	--

11j	Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag	
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur 3. Änderung des FNP Zossen, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise bei der weiteren Planung der aufgeführten Lfd.-Nrn. berücksichtigt werden:</p> <p>Forderungen lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche) Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes auf dem Flurstück 309, Flur 11 der Gemarkung Zossen verläuft der „Johnegraben“ (Katasternummer Z0807). Entlang der westlichen Böschungsoberkante des „Johnegraben“ ist im Plangebiet ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung zum Arbeitsstreifen ist durch das Plangebiet zu ermöglichen. Der „Johnegraben“ sowie der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ liegen in einem ehemals über das Schöpfwerk Zossen Hundeplatz entwässerten Gebiet mit oberflächennahen Wasserständen. Das Schöpfwerk ist außer Betrieb. Zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Gräben sind nur nach vorherigem Nachweis der möglichen schadlosen Ableitung zulassungsfähig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Bedenken. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die genannte Forderung zur Lfd.-Nr. 23 wird in die Begründung redaktionell ergänzt:</p> <p><i>„Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes auf dem Flurstück 309, Flur 11 der Gemarkung Zossen verläuft der „Johnegraben“ (Katasternummer Z0807). Entlang der westlichen Böschungsoberkante des „Johnegraben“ ist im Plangebiet ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung zum Arbeitsstreifen ist durch das Plangebiet zu ermöglichen. Der „Johnegraben“ sowie der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ liegen in einem ehemals über das Schöpfwerk Zossen Hundeplatz entwässerten Gebiet mit oberflächennahen Wasserständen. Das Schöpfwerk ist außer Betrieb. Zusätzliche Einleitungen von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in die Gräben sind nur nach vorherigem Nachweis der möglichen schadlosen Ableitung zulassungsfähig.“</i></p>	

Begründung:
Der „Johnegraben“ sowie der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ sind oberirdische Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fallen in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich.
Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) sind der „Johnegraben“ und der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ nach ihrer wasserwirtschaftlichen Bedeutung Gewässer II. Ordnung. Der „Johnegraben“ und der Graben „Ableiter SW Zossen Hundeplatz“ sind dauerhaft wasserführende Gewässer.
Gemäß § 126 Abs. 1 i. V. m. § 124 Abs. 1 Nr. 3 u. Abs. 2 BbgWG sowie § 1 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde.
Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben.
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des erforderlichen Arbeitsstreifens für die Gewässerunterhaltung errichtet werden. Der Arbeitsstreifen hat eine Breite von fünf Metern gemessen ab der Böschungsoberkante. Die Gewässerunterhaltungsarbeiten erfolgen von der westlichen Seite aus.
Die Unterhaltung des „Johnegraben“ obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“. Dieses ergibt sich aus § 79 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit dem Wasserverbandsgesetz (WVG) und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (§ 1 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1.1 GUVG).
Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen somit der Erhaltung dieses Zustandes.
Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung, zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten

<p>die Grundstücke betreten oder vorübergehend benutzen. Weiterhin haben die Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieses ergibt sich aus § 41 WHG sowie § 84 BbgWG.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat im Rahmen der Beteiligung durch die Untere Wasserbehörde die Freihaltung eines Arbeitsstreifens auf der westlichen Grabenseite in einer Breite von fünf Metern sowie die Gewährleistung der Befahr- und Überfahrbarkeit mit Technik (Bagger bis zu 18 t) gefordert. Diese Forderung ist durch die Regelungen der §§ 38, 39 und 41 des Wasserhaushaltsgesetzes gedeckt.</p>	
<p>lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche) Sofern es sich bei der geplanten Wohnbaufläche u.a. um das Flurstück 100, Flur 6 der Gemarkung Zossen handelt, wird hier eine Bebauung wasserbehördlich als sehr ungünstig eingeschätzt und nicht befürwortet. Die Ausweisung als Wohnbaufläche sollte nochmals geprüft werden.</p> <p>Begründung Der Standort dieser neuen Wohnbaufläche befindet sich unweit der kommunalen Kläranlage Zossen (Tandemkläranlage) auf dem Flurstück 148, Flur, Gemarkung Zossen. Der Abstand zwischen der Wohnbaufläche und der Grenze zur Kläranlage beträgt ca. 280 m. Die Abwasserbehandlungsanlage ist im Eigentum des Zweckverbandes mittlerer Süden (KMS) Zossen. Im Rahmen der Verantwortung der Abwasserbeseitigungspflicht reinigt der KMS dort das anfallenden Abwasser aus einem Einzugsgebiet von knapp 50.000 Einwohnerwerten. Der Betrieb der Kläranlage ist auf Dauer beabsichtigt. Für die Kläranlage liegen die entsprechenden Wasserrechte (rechtskräftige wasserrechtliche Erlaubnis sowie eine Genehmigung zum Betrieb) vor. Der Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage ist grundsätzlich mit dem Entstehen von Immissionen (Geruch) verbunden. Auch wenn diese aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen weitestgehend minimiert werden, müssen an bestimmten Tagen/Stunden auftretende Gerüche in Kauf genommen werden. Diese Geruchsentstehung wird von Jedem anders empfunden. Da sich die Wohnbaufläche relativ nah an der Kläranlage befindet, halten wir es nicht für ausgeschlossen, dass sich die künftigen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen (Geruchsgutachten) bestehen und wie damit umgegangen wird. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass der südlich angrenzende Wohnbestand in etwa den gleichen Abstand zur Kläranlage hat. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

<p>Bewohner über Geruchsbelästigung beklagen werden. Vorausschauend wird eingeschätzt, dass die Aufgabenerfüllung der ordnungsgemäßen Abwasserbehandlung zum Wohl der Allgemeinheit durch den KMS höherrangig zu bewerten ist, als private Interessen. Sollte die Fläche dennoch für Wohnbauvorhaben zulässig sein, werden zukünftige Beschwerden bezüglich Geruchsbelästigungen an die Untere Wasserbehörde nicht verfolgt.</p>	
<p>Hinweise lfd.-Nr. 29 (Wohnbaufläche) Die Wohnbaufläche befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0020 vom 11.09.1989 teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück und nicht wie beschrieben innerhalb der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG weiterhin rechtsverbindlich. Die einzelnen Schutzzone sind entsprechend des Kreistagsbeschlusses zu benennen. Die Schutzzone IV entspricht sicherlich der heutigen Schutzzone III B. Dennoch sind die Verbote laut Kreistagsbeschluss und der damals gültigen TGL zu beachten. Hier kommt jedoch hinzu, dass Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen werden. Die Wasserschutzgebiete des Landkreises Teltow-Fläming können digital mit den Beschlüssen auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming – Was erledige ich wo – Online Services – Geoportal Teltow-Fläming – Wasser (> Karte öffnen) eingesehen werden. Nach Kartenöffnung unter Themenbaum „Trinkwasserschutzzone“ anklicken. Dann mit dem Auswahlbutton „i“ auf das zutreffende Grundstück mit Schutzgebiet klicken. Danach sind unten in einer Zeile entsprechende Informationen einsehbar (z. B. die einzelnen Zonen sowie die dazugehörigen Beschlüsse einschließlich TGL). Dennoch ist es richtig, dass konkrete Verbote erst bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sind.</p> <p>lfd.-Nr. 33 (Wohnbaufläche) Hier ist die Lage im Wasserschutzgebiet Lindenbrück (Trinkwasserschutzzone IV) richtig benannt. Auch hier werden Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die beschriebenen Trinkwasserzonen für die betroffene Lfd.-Nr. 29 und Lfd.-Nr. 34 werden in der Begründung redaktionell korrigiert. Von der Schutzzone „III“ in „IV“.</p>

<p>lfd.-Nr. 34 (Sonderbaufläche) und lfd.-Nr. 35 (Wohnbaufläche) Die Sonderbaufläche befindet sich entsprechend Kreistagsbeschluss Zossen Nr. 0020 vom 11.09.1989 innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück und nicht wie beschrieben innerhalb der Schutzzone III B. Das Wasserschutzgebiet ist gemäß § 15 Abs. 4 BbgWG weiterhin rechtsverbindlich. Die einzelnen Schutzzonen sind entsprechend des Kreistagsbeschlusses zu benennen. Die Schutzzone IV entspricht sicherlich der heutigen Schutzzone III B. Dennoch sind die Verbote laut Kreistagsbeschluss und der damals gültigen TGL zu beachten. Auch hier werden Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpen innerhalb des Wasserschutzgebietes wasserbehördlich nicht zugelassen.</p>	
<p>Rechtsgrundlagen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]) Verordnung über die Festlegung von Gewässern I. Ordnung (Brandenburgische Gewässer-einteilungsverordnung - BbgGewEV) vom 01. Dezember 2008 (GVBl. II/08, [Nr. 31]), S.471 Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (GUVG) vom 13. März 1995 (GVBl. I/95, Nr. 03, S. 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]) Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz – WVG) vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S.405) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578)</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

12. Landesbetrieb Forst, untere Forstbehörde vom 14.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Meine Stellungnahme beruht auf folgenden Prüfkriterien:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Forstrechtliche Betroffenheit durch Überplanung von Waldfläche i.S. des § 2 LWaldG² 2. Forstrechtliche Zulässigkeitsprüfung einer Nutzungsartenänderung auf Grundlage des § 8 Absatz 2 LWaldG <p>Vorbemerkungen:</p> <p>Eine Inanspruchnahme von Wald bedarf der Zulassung der Änderung der Nutzungsart Wald (Waldumwandlung) gem. § 8 LWaldG. Bei der Aufstellung der vorbereitenden Bauleitplanung in Form des FNP sind die im LWaldG § 8 Absatz 2 normierten Versagungsgründe für eine Waldumwandlung zu beachten. So ist eine Waldumwandlung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Die Genehmigung soll ferner versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat, für die forstwirtschaftliche Erzeugung, für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Ein hiernach wesentliches Beurteilungsinstrument ist die aktuelle Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg. Gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 sind die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen.</p> <p>Folgende wesentliche Waldfunktionen sind mit Stand 11.06.2020 nicht kompensierbar und führen in der Regel in Folge zu einer negativen forstrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit einer Waldumwandlung:</p> <p>Geschütztes Waldgebiet mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG-WF 0100 Wald auf erosionsgefährdetem Standort-WF 2100 Wald auf exponierter Lage-WF 2200 Lokaler Klimaschutzwald-WF 3100 Lokaler Immissionsschutzwald-WF 3200</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die forstrechtlichen Vorbemerkungen werden ebenfalls dankend zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Lärmschutzwald-WF 3300 Sichtschutzwald-WF 4100 Kleine Waldfläche im waldarmem Gebiet-WF 5400 Wissenschaftliche Versuchsfläche-WF 7100 Naturwald-WF 7200 Arboretum-WF 7300 Forstsaatgutbestand-WF 7510 Samenplantage-WF 7520 Historische Waldbewirtschaftung mit Weiterbewirtschaftung-WF 7610 Historische Waldbewirtschaftung ohne Weiterbewirtschaftung-WF 7620 Wald mit hoher ökologischer Bedeutung-WF 7710 Wald mit hoher geologischer Bedeutung-WF 7720 Bestattungswald-WF 7830 Forstliche Genressource-WF 7900 Erholungswald der Intensitätsstufe 01-WF 8101 Erholungswald der Intensitätsstufe 02-WF 8102 Erholungswald mit Rechtsbindung nach § 12 LWaldG-WF 8200</p> <p>Dennoch kann die Waldumwandlung im zu betrachtenden Einzelfall ausnahmsweise forstrechtlich genehmigungsfähig sein, sofern im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt (z.B. siehe Punkt 2.6.21, Lfd-Nr. 40 „Verkehrsfläche - Parkplatz Horstfelde“).</p> <p>Für die untere Forstbehörde bedeutet die Anerkennung der kommunalen Bauleitplanung als bauleitplanerische Zieldarstellung, dass bei Vorliegen einer der Waldumwandlung nicht entgegenstehenden Flächennutzungsplandarstellung <u>keine</u> weiteren Abwägungen erforderlich werden bzw. sich diese verbieten, da sich die kommunale Planungshoheit abschließend darstellt.</p> <p>Eine belastbare Abwägung für die Inanspruchnahme/Überplanung von Waldflächen ist daher schon in der vorbereitenden Bauleitplanung zwingend.</p>	
<p>Die 3. Änderung des FNP (Entwurf vom August 2022) berührt forstrechtliche Belange direkt und indirekt in folgenden Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.6.9 Lfd-Nr.16, Wohnbaufläche Friesenstraße - Zossen (ca. 0,42 	<p>Die genannten Erweiterungsflächen und dessen forstrechtliche Betroffenheit werden zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>ha- Bezug zum Vorentwurf B-Plan „Wohnen am Stadtpark“)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.6.13 Lfd-Nr.23, Wohnbaufläche, OT Zossen, Thomas Müntzer Straße, nordöstlich (Bezug zum B-Plan „Wohnen am alten Sportplatz“) • Punkt 2.6.16 Lfd-Nr.29, OT Wünsdorf, Wohnbaufläche, Cottbuser Straße, östlich • Punkt 2.6.17 Lfd-Nr.30, OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg, Sonderbaufläche „Erholung“ • Punkt 2.6.21 Lfd-Nr.40, OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße, Verkehrsfläche „Parkplatz“ (2,22 ha) • Punkt 2.6.22 Lfd-Nr.41, OT Dabendorf, Glienicker Straße, Fläche für „Wald“ • Punkt 2.6.19 Lfd-Nr.34, OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich (Sonderbaufläche) 	
<p>Forstrechtliche Betroffenheit und Entscheidung zur Waldinanspruchnahme/Überplanung:</p> <p>Forstrevier Zossen (16.04):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Punkt 2.6.9 Lfd-Nr.16, Friesenstraße - Zossen (Wohnbaufläche 0,42 ha): <p>Zustimmung:</p> <p>Sollte hier von der dargestellten straßenbegleitenden Wohnbauflächenplanung kleinflächig „Waldfläche“ betroffen sein (Darstellungsschärfe des FNP), so wird einer notwendigen Waldumwandlung forstrechtlich unter der Bedingung der Realisierung der Kompensationsauflagen zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>Begründung: In der Beteiligung zum rechtswirksamen FNP (2.Änderung-Stand 06 / 2018), war dieser Bereich bereits als „Öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen (siehe auch Stellungnahme zum Vorentwurf B-Plan „Wohnen am Stadtpark“ vom 02.07. 2020). Der sensible Bereich des angrenzenden Feuchtgebietes (Planung „Kleiner Hafen“) bleibt hierbei vorerst planungsseitig unberücksichtigt.</p>	
<p>• Punkt 2.6.13 Lfd-Nr.23, Wohnbaufläche, OT Zossen, Thomas Müntzer Straße, nordöstlich (Bezug zum B-Plan „Wohnen am alten Sportplatz“)</p> <p>Zustimmung unter Vorbehalt:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich <u>nur</u> zugestimmt, wenn die angrenzenden Waldflächen gemäß § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind (Vermeidungsgrundsatz). Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand). Die Gemarkung Zossen hat aktuell nur ein Bewaldungsprozent von ca. 21 und liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg.</p> <p>Begründung: Aus der Darstellungsschärfe des FNP (hier 2,31 ha Planungsfläche) ist nicht erkennbar, ob in den Randbereichen Waldflächen direkt oder indirekt als Wohnbaufläche überplant werden.</p> <p>Hinweise: Die ursprüngliche Planung hat hier „Waldfläche“ vorgesehen. Durch die neue Planung (Wohnbaufläche) geht der Stadt Zossen hier gegebenenfalls eine geeignete Erstaufforstungsfläche (Kompensationsfläche für Waldersatz) auf ca. 23.000 m² im Naturraum „Mittlere Mark“ verloren. Eine perspektivische Flächenbilanzierung der geplanten Waldumwandlungsflächen zu den benötigten Kompensationsflächen durch die Stadt Zossen wird hier im Vorfeld von der Oberförsterei Wünsdorf empfohlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>• Punkt 2.6.16 Lfd-Nr-29, OT Wünsdorf, Wohnbaufläche, Cottbuser Straße, östlich</p> <p>Zustimmung unter Vorbehalt:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich <u>nur</u> zugestimmt, wenn die angrenzenden kartierten Waldflächen gemäß § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind (siehe Anlage-Forst: SN zu Pkt. 2.6.16, Lfd-Nr. 29). Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand).</p> <p>Begründung: Aus der Darstellungsschärfe des FNP (hier 0,84 ha Korrekturfläche FNP) ist nicht erkennbar ob in den östlichen u. nördlichen Randbereichen Waldflächen direkt oder indirekt als zusätzliche Wohnbaufläche überplant werden. Einer Waldumwandlung würde hier nicht zugestimmt werden, da hier angrenzend forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktionen“ wie Lokaler Klimaschutzwald, Lärmschutzwald und Erholungswald der Intensitätsstufe 2 kartiert sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<p>• Punkt 2.6.17 Lfd-Nr.30 – OT Wünsdorf, Wünsdorfer Waldweg, Sonderbaufläche „Erholung“</p> <p>Zustimmung als Einzelfallentscheidung:</p> <p>Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung zugestimmt.</p> <p>Begründung: Von dieser Planung als Sonderbaufläche „Erholung“ auf ca. 1,26 ha Fläche ist direkt Waldfläche betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktion“ ist hier überwiegend der Lokale Klimaschutzwald kartiert. Da diese Waldfläche teilweise stark mit Altlasten aus DDR-Zeiten belastet ist, die geplante Nutzung sich hier direkt an vorhandene Wohn- und Erholungsnutzung (Siedlungsgebiet) anschließt und die Gemarkung Wünsdorf ein aktuelles Bewaldungsprozent von ca. 34 hat, wird dieser Planungsänderung forstrechtlich zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Punkt 2.6.21 Lfd-Nr.40, OT Horstfelde, südl. der Schünower Straße, Verkehrsfläche „Parkplatz“ (2,22 ha) Zustimmung als Einzelfallentscheidung: Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung auf Grund des sehr hohen „öffentlichen Interesses“ zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs, der Erholung und der Waldbrandvorbeugung zugestimmt. Begründung: Von dieser Planung als Verkehrsfläche „Parkplatz“ auf ca. 2,22 ha Fläche ist direkt Waldfläche von ca. 1,98 ha betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktionen“ sind hier der Lokale Klimaschutzwald und der Lärmschutzwald kartiert. Die Gemarkung Horstfelde hat aktuell ein Bewaldungsprozent von ca. 23. Hinweise: Der voraussichtliche notwendige forstrechtliche Kompensationsumfang wurde dem Planungsbüro diesbezüglich schon mitgeteilt. Für diese Planung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im günstigen Fall ist dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Sonstige Hinweise: Der Standort des zuvor geplanten Parkplatzes war östlich angrenzend zur alten Deponie im Flurstück 271 (Waldfläche) geplant und durch die Stadt Zossen ohne Planungsgrundlage im Vorgriff auf ca. 7.500 m² flächig gefällt worden. Für diese Freifläche besteht durch die Stadt Zossen die gesetzliche Wiederbewaldungspflicht gemäß § 11 LWaldG innerhalb von 36 Monaten nach Vollzug der kahlgeschlagenen Waldfläche. Der Vollzug dieser Wiederbewaldungspflicht wird durch die Oberförsterei Wünsdorf kontrolliert. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Punkt 2.6.22 Lfd-Nr.41, OT Dabendorf, Glienicker Straße, Fläche für „Wald“ 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>

<p>Zustimmung</p> <p>Begründung: Darstellung korrekt (gesicherte Erstaufforstungsfläche).</p>	
<p>Forstrevier Sperenberg (16.05):</p> <ul style="list-style-type: none"> Punkt 2.6.19 Lfd-Nr.34, OT Lindenbrück, Lindenbrücker Chaussee, westlich (Sonderbaufläche) <p>Zustimmung</p> <p>Begründung: Die Zustimmung einer möglichen Nutzungsartenänderung der überplanten Waldfläche wurde bereits in der Stellungnahme vom 09.07.2020 erteilt. Der Unterpunkt „Waldschutzrecht“ wurde aktuell korrigiert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat die Waldinanspruchnahme zugestimmt. Die forstrechtliche Beurteilung wird in die Begründung redaktionell ergänzt.</p>
<p>Zu 3.0 Umweltbericht – Anhang 1 zur 3. Änderung des FNP</p> <p>Die im Anhang 1 dargestellte Schutzgüterbewertung, die unter Punkt 2.2.1.2 dargestellte Flächenbilanzierung für die dauerhafte Waldinanspruchnahme von ca. 3,89 ha, die unter Punkt 2.4.3 erläuterten Ermittlungen für den Kompensationsflächenbedarf und die Einzelflächenbeschreibung wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine diesbezügliche konkrete forstrechtliche Bewertung erfolgt diesbezüglich erst im nachgeordneten Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Bei einigen Änderungsbereichen der Einzelflächenbeschreibung wurde nur die tatsächliche Nutzungsart in der Planzeichnung aktualisiert (informative FNP-Korrektur).</p> <p>Die Punkte 4.1, 4.2, 5.1 und 5.2 zur 3. Änderung des FNP wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes unter Punkt 6.3 sowie die Karte „Entwicklungskonzept“ des Landschaftsplanes unter Punkt 7 zur 3. Änderung des FNP wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

13. DNWAB vom 30.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu dem mit Schreiben vom 08.02.2023 eingereichten Entwurf der o. g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) Königs Wusterhausen, des Wasserver- und Abwasserentsorgungs- Zweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) sowie des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Mit „der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen sind die 39 Änderungsflächen dahingehend zu prüfen, welche Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können“.</p> <p>Gegen die Aufstellung der o. g. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken. „Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB [...] und der Beteiligung [der] Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB [...] finden folgende Lfd.-Nr. keine Berücksichtigung mehr im Verfahren der 3. Änderung: Lfd.-Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 12, 15, 17, 19, 22, 25, 27, 28, 31, 32, 36, 37, 38, 39. Nach dem Beschluss (Nr. 098/21) der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 16.09.2021 wurden die o. g. Lfd.-Nr. aus dem Verfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen genommen“.</p> <p>Dabei werden in der Begründung u. a folgende Belange für den Ausschluss genannt: erhebliche Auswirkungen auf Grund der derzeitigen Nutzung, „Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung“ sowie gesonderte Änderungs- / Planverfahren.</p> <p>Den Entfall der oben aufgeführten Änderungsbereiche haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gleichzeitig werden mit Lfd. -Nr. 40, 41 und 42 drei zusätzliche</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen bzw. Bedenken geäußert. Kein Abwägungsbelang. Die genannten Anmerkungen wurden bereits teilweise zum Entwurf redaktionell korrigiert.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 6:</u> Der Textabschnitt <i>„Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln“.</i> wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 11:</u> Der Textabschnitt <i>„Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln“.</i> wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 18:</u> Der Textabschnitt <i>„Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o.g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 16 – OT Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen. Folglich werden, hinsichtlich der vollumfänglichen schmutzwassertechnischen Erschließung der Wohnbauflächen, zwingend Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung an den vorhandenen zentralen</i></p>

<p>Änderungsbereiche beschrieben - siehe hierzu weiter unten.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gem. unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand März 2020) vom 16. 07. 2020 wurden in die Begründung zum Entwurf der o. g. 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen aufgenommen.</p> <p>Die in der o. g. Stellungnahme gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind weiterhin inhaltlich gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p> <p>In diesem Zusammenhang empfehlen wir Ihnen folgende Sachverhalte auf Plausibilität zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 6 - "Eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung ist augenscheinlich nicht erforderlich. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln". Mit der Änderung soll eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung P&R festgesetzt werden, demnach werden ggf. Maßnahmen zur Erschließung einer solchen (einer Verkehrsfläche) erforderlich und nicht, wie oben beschrieben, einer Wohnbaufläche. Gleiches gilt sinngemäß für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 11 (hier Sonderbaufläche "Solaranlagen"), 30 (hier Sonderbaufläche "Erholung") sowie Lfd. -Nr. 34 (hier Sonderbaufläche "Erholung").• Änderungsbereich Lfd. -Nr. 18 - "Ergänzend zu den allgemeinen Hinweisen und Anmerkungen, möchten wir darauf hinweisen, dass die o. g. im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des KMS nicht unmittelbar an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 16-0T Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich angrenzen" – im vorstehenden Absatz ist der Bezug zur Lfd.-Nr. zu überprüfen (siehe Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen, Gliederungspunkt 2. 6. 10 - Seite 31/32).	<p><i>öffentlichen Anlagen des KMS erforderlich.“</i> wird gestrichen.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 26:</u> Die Begründung wird dahingehend angepasst, dass das Gebiet im MAWV-Gebiet liegt und nicht im KMS-Gebiet.</p> <p><u>Zu Lfd.-Nr. 33 bis 35:</u> Die Trinkwasserschutzzonen wurden nochmals geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass die Lfd.-Nr. 33 bis 35 innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV liegen (vgl. Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming). Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> • Änderungsbereich Lfd. -Nr. 26 - "Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant" - der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 26 ist innerhalb des Verbandsgebietes des MAWV gelegen und nicht innerhalb des Verbandsgebietes des KMS. • Änderungsbereich Lfd. -Nr. 33, 34 und 35 - die vorgenannten Änderungsbereiche liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. Wir empfehlen Ihnen in diesem Zusammenhang die Formulierung auf Plausibilität/Aktualität zu überprüfen. Nach unserem Kenntnisstand liegen die oben genannten Änderungsbereiche innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes ‚Lindenbrück‘. Eine in der Begründung zum Änderungsbereich Lfd. -Nr. 33 beschriebene Schutzzone IV ist uns nicht bekannt. <p>Darüber hinaus ergehen für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 14, 40, 41 und 42 nachfolgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen:</p>	
<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 14-0T Nächst Neuendorf NN Landstraße westlich der Gärtnerei</u></p> <p>In der Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand März 2020) vom 16.07.2020 haben wir uns, im Auftrag des KMS, wie folgt geäußert - "Die Erweiterung der Lfd. -Nr. 14 als Wohnbaufläche (Beschluss- Nr. 026/19) wird auf Grund der bestehenden Situation und der angrenzenden gewerblichen Nutzung (Gärtnerei) sowie der nicht vorhandenen Erschließung nicht weiterverfolgt. Dementsprechend sind auf den Bestand der unmittelbar angrenzenden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS keine Auswirkungen zu erwarten".

Nunmehr ist mit dem Entwurf (Stand August 2022) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Arrondierung der Siedlungsstruktur an dieser Stelle beabsichtigt.

Die weiterführende trink- und schmutzwassertechnische Erschließung kann grundsätzlich, wie bereits in der Begründung beschrieben, über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlage der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen.

In den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) ist der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Wohnbaufläche sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen (Stand August 2022) die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o. g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.

Der an den Änderungsbereich Lfd.-Nr. 14 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 25 – Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 14-0T Nächst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei Blatt 23. 2/23. 6" zu entnehmen.

Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 40 - OT Horstfelde südl. der Schünower Straße

Der Änderungsbereich Lfd.-Nr.40 stellt eine Planungsalternative für den Änderungsbereich Lfd.- Nr. 12 gem. Vorentwurf (Stand März 2020) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen dar.

"Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hatte am 12.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes, 'Waldparkplatz Horstfelde' für die Gemarkung Horstfelde, Flur 1, Flurstücke 271 und 272 und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung [...] beschlossen (Beschluss-Nr. 024/20). [...] Wichtig bzw. ausschlaggebend für die weitere Planung ist folgendes:

Der südliche Teil der o. g. Fläche liegt innerhalb der Bewilligung für das Feld Horstfelde-Ost (Feldnummer: 22-1228). Dieser Teil des Feldes liegt laut Regionalbericht vom September 2017 der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland Fläming innerhalb eines Vorranggebietes zur Sicherung der Gewinnung von oberflächennahen Rohstoffen (hier Kiessand). Daher wurde nach einer Planungsalternative gesucht und der Stadtverordneten der Stadt Zossen vorgestellt.

Am 15. 09.2021 wurde in der Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanverfahrens "Waldparkplatz Horstfelde" beschlossen. Der Geltungsbereich wird auf das Flurstück 14 sowie der Teilfläche 221 der Flur 1 in der Gemarkung Horstfelde verlegt und fortgeführt (Planungsalternative). [...] Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung und Nutzung von Parkplätzen für Erholungssuchende am Gebiet der Badestelle des Kiesees im OT Horstfelde zu schaffen. [...] Demnach sind zunächst 496 Stellplätze, 3 Stellplätze für körperlich-beeinträchtigte Menschen und 18 Caravan-Stellplätze vorgesehen".

Mit der örtlichen Verschiebung des Änderungsbereiches (hier in Richtung Osten) sind unsere Aussagen zum Vorentwurf (Stand März 2020) der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen bzgl. des Änderungsbereichs Lfd.-Nr. 12 wie folgt anzupassen:

- Zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 500,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘.
- Mit der beabsichtigten Errichtung von Caravan-Stellplätzen ist ggf. eine weitergehende trink- bzw.schmutzwassertechnische

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zur Lfd.-Nr. 40 wird wie folgt redaktionell ergänzt:

„Zentrale öffentliche Anlagen zur Schmutzwasserentsorgung des KMS enden ca. 500,0 m östlich des Änderungsbereiches auf Höhe ‚An der Hauptstraße‘.

Mit der beabsichtigten Errichtung von Caravan-Stellplätzen ist ggf. eine weitergehende trink- bzw. schmutzwassertechnische Erschließung bzw. eine Anpassung / Erweiterung der im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Demnach ist in den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Verkehrsfläche "Parkplatz" sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.“

Erschließung bzw. eine Anpassung / Erweiterung der im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

Demnach ist in den nachfolgenden Planungsebenen (hier: Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren) der vorhandene Anlagenbestand hinreichend zu berücksichtigen. Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung der geplanten Verkehrsfläche "Parkplatz" sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich ist seitens des KMS nicht geplant.

Darüber hinaus werden in der Begründung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen die Schutzgebiete nach dem Wasser-, Wald-, Natur- und Denkmalschutzrecht sowie Immissionsschutz beschrieben - es ist festzuhalten, dass durch den o.g. Änderungsbereich "wasserschutzrechtliche Belange ... nicht betroffen" sind.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass sich die DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, mit Stellungnahme vom 18.11.2020 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand 21. 09. 2020) des Bebauungsplans 'Waldparkplatz' der Stadt Zossen, OT Horstfelde entsprechend geäußert hat.

Zur Information und Kenntnisnahme übergeben wir Ihnen in der Anlage 26, Blatt 23. 3/23.6 die Stellungnahme der DNWAB zu o. g. B-Plan.

Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.

<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 41 - OT Dabendorf Glienicker Straße südlich angrenzend der Lfd. -Nr. 3</u></p> <p>"Aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 09.07.2020 zum Punkt der Lfd.-Nr. 3 wird das betroffene Flurstück 510, Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf, Forstabteilung 4549a 3 auf ca. 5.400 qm als Fläche für Wald geändert. Diese Fläche wurde als Kompensationsmaßnahme (Erstaufforstung) forstrechtlich gesichert".</p> <p>Augenscheinlich wurde die Erstaufforstung außerhalb der Trassenkorridore angrenzender im Bestand vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS bzw. außerhalb des Trassenkorridors das Flurstück durchquerender im Bestand vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS vorgenommen.</p> <p>Dementsprechend sind keine Auswirkungen auf die Belange des KMS zu erwarten.</p> <p>Der an den Änderungsbereich Lfd. -Nr. 41 angrenzende Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS ist der "Anlage 27 – Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Stadt Zossen - 3. Änderung FNP, Lfd.-Nr. 41 - OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3 Blatt 23.4/23.6" zu entnehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassungen erforderlich.</p>
<p><u>Beabsichtigte Änderung Lfd.-Nr. 42 - OT Horstfelde Saalower Straße südlich</u></p> <p>"Am 17.03.2020 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, Horstfelder Hufschlag' im OT Horstfelde beschlossen [...].</p> <p>Das Plangebiet liegt im Ortsteil Horstfelde direkt an der Saalower Straße und grenzt an die Bebauung zur Horstfelder Dorfstraße an. Das Grundstück ist bebaut mit zwei Hallen, die als Auto-Werkstatt und Lager genutzt werden, sowie einer leerstehenden, ruinösen Scheune. Mit dem o. g. Bebauungsplan soll der Bereich städtebaulich geordnet werden. Angedacht ist gem. der dargestellten Nutzung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet eine gewerbliche Nutzung sowie eine Wohnnutzung in Mehr- und Einfamilienhäusern zu entwickeln.</p> <p>Im Planverfahren des Bebauungsplanes hatte der Landkreis Teltow-Fläming</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Anpassungen erforderlich.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>am 17.01.2022 darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung der Landwirtschaftsfläche aufgrund der Kleinteiligkeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zwingend notwendig ist. Um jedoch spätere Irritationen zu vermeiden empfahl der Landkreis die zeichnerische Anpassung in diesem Verfahren (3. Änderung) aufzunehmen. Dieser Empfehlung wird hiermit gefolgt und die Fläche redaktionell angepasst". Die DNWAB hat sich, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, mit Stellungnahme vom 18. 01.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Stand 05. 11. 2021) des Bebauungsplans , Horstfelder Hufschlag' entsprechend geäußert. Zur Information und Kenntnisnahme übergeben wir Ihnen in der Anlage 28, Blatt 23.5/23.6 die Stellungnahme der DNWAB zu o. g. B-Plan. Die Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren, hier B-Planverfahren, wird vorausgesetzt.</p>	
<p>Für die Änderungsbereiche mit der Lfd.-Nr. 9, 10 und 16 haben wir Ihnen in der Anlage zur Kenntnis und weiteren Verwendung einen aktualisierten Auszug aus dem Leitungsbestand beigelegt. Dabei haben wir die Nummerierung der Anlagen entsprechend der Nummerierung zum Vorentwurf beibehalten (hier für die Änderungsbereiche Lfd.-Nr. 10 und 16) bzw. fortgeführt (hier für die Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 9 und 14 bzw. für den ergänzten Änderungsbereich Lfd. -Nr. 41). Zudem übergeben wir Ihnen zur Information für den Änderungsbereich Lfd. - Nr. 18 die Stellungnahme der DNWAB, als Betriebsführungsgesellschaft des KMS, vom 17. 09.2021 zum Bebauungsplan "Südlich Gerichtstraße 20", Stadt Zossen (Entwurf, Stand 19. Mai 2021)- siehe hierzu Anlage 29, Blatt 23. 6/23.6</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Hinweis auf die Anlage der Stellungnahme (Karte zur den vorhandenen Leitungen).</p>
<p>Die im Zusammenhang mit der 3. Änderung des FNP verbundene 3. Fortschreibung des Landschaftsplan der Stadt Zossen als sachlicher und räumlicher Teilplan für die 3. Änderung des FNP (Stand 22. März 2021, redaktionell angepasst 12. 07. 2022) haben wir entsprechend zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange wurden dahingehend berücksichtigt, dass im Rahmen der Gesamtbeurteilung des Eingriffspotenzials "insgesamt 21 Siedlungserweiterungsflächen, mit der die Stadt Zossen ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck bringen will", beurteilt wurden und sachlich beschrieben wurde, welche gesetzliche Normen bei "der Aufstellung von Bauleitplänen und/oder der Beantragung von Baugenehmigungen [...] in den konflikträchtigen Gebieten zu berücksichtigen sind.</p> <p>Mit Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange der betroffenen Zweckverbände ist hier das Schutzgut Wasser zu nennen, welches insbesondere für die beabsichtigten Änderungsbereiche Lfd. -Nr. 10, 29, 33, 34 und 35 (jeweils Siedlungserweiterungsflächen) in den nachfolgenden Planungsebenen zu untersuchen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Belange bezügliches des Schutzgutes Wasser werden in der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend betrachtet. Anpassungen zur 3. Änderung des FNP sind nicht erforderlich.</p>
--	--

14	50 Hertz vom 24.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet der Änderungsbereiche 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 29, 30, 33, 34, 35, 40, 41 und 42 derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

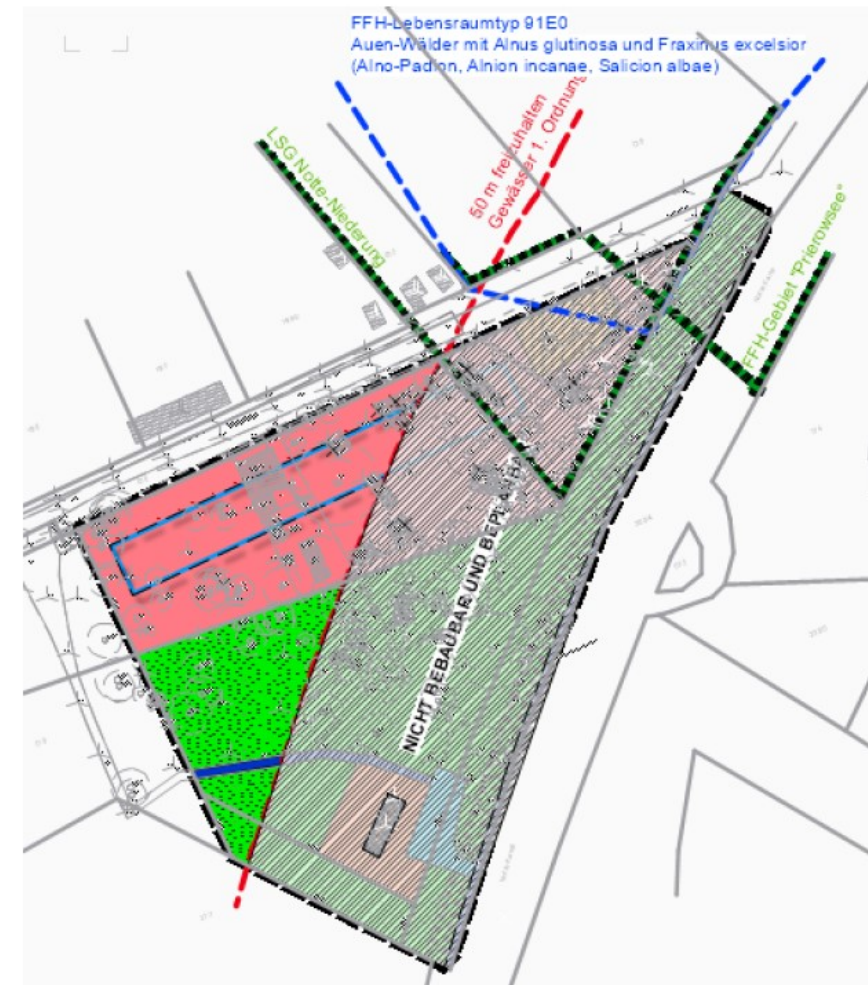
15.	IHK vom 23.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag
<p>Velen Dank für Ihre Einbeziehung in das Planverfahren 3. Änderung des Flächennutzungsplanes/3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Potsdam nehmen wir wie folgt Stellung: Ziel der Planung ist 39 Änderungsflächen im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen dahingehend zu prüfen, welche</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

<p>Flächen davon städtebaulich nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung sowie nach den öffentlichen Belangen entwickelbar sind und als Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen aufgenommen werden können. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, die als Arrondierungsflächen für den Wohnungsbau vorgesehen sind. In wenigen Fällen sind auch Wald- und Grünflächen betroffen. In Einzelfällen ist auch eine Umwidmung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verkehrsflächen sowie in Wald und Erholungsfläche vorgesehen. Die IHK Potsdam begrüßt insbesondere die Umwidmungen der Flächen, die im Kontext der Schaffung von neuen Wohnungsbauflächen stehen. Besonders in berlinnahen Kommunen existiert ein Defizit an Flächen für den Wohnungsbau. Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand keine Bedenken. Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Vielen Dank. Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse.</p>	
---	--

16 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) vom 10.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Keine Bedenken, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p>Hinweise: Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben wurden.</p>

17 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 23.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:</p> <p>Zwar wurde gegenüber der ersten Beteiligung 2020 der Umfang der Änderungen reduziert, jedoch sind damit weiterhin umfangreiche Eingriffe in den Naturraum verbunden.</p> <p>Vor allem wird der Bedarf für die umfangreiche Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nicht gesehen. Vielfach sind bereits ausgewiesene Wohnbauflächen bisher nicht bebaut. Somit ist nicht erkennbar, dass darüber hinaus die Notwendigkeit für weitere Wohnbauflächen besteht.</p> <p>Generell sind für eine Bedarfsbegründung grundlegende aktuelle Untersuchungen, beispielsweise über die Bevölkerungs-, die Verkehrsentwicklung und die Gewerbeentwicklung erforderlich.</p> <p>Dabei ist auch zu ermitteln, welche noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten bisher nicht ausgeschöpft wurden. Auch die Prüfung von Alternativen ist erforderlich.</p> <p>Neben der umfangreichen Neuversiegelung soll vielfach Wald in Anspruch genommen werden. Dies wird abgelehnt. Zu beachten ist auch, dass für die Neuausweisung von Bauflächen Zuwegungen erforderlich sind, die oftmals mit Beeinträchtigungen/Beseitigungen von Alleen/Alleebäume und weiterem Straßenbegleitgrün verbunden sind. Dies ist bereits in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden.</p> <p>Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Folgende Änderungen werden abgelehnt:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen erteilt. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 16 (Wohnbaufläche)</u></p> <p>Ortsteil Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich</p> <p>Die Fläche ist zum Teil eine öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage und teilweise mit Wochenend- und Ferienhäuser bebaut und soll nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Diese Änderung wird abgelehnt.</p> <p>Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit der Stellungnahme vom 21.03.2023 die 3. Änderung des FNP zugestimmt, da die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das schließt auch das Ziel 5.2 des LEP HR ein.</p> <p>Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt.</p>

<p>Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.</p> <p>In der Begründung S. 26 ist angegeben: „Das Ziel 5.2 LEP HR ist ebenfalls erfüllt. Denn die neuen geplanten Siedlungsflächen schließen direkt an die Siedlungsgebiete innerhalb der Kernstadt Zossen an.“ Ein direkter Anschluss ist hier nicht gegeben und damit das Ziel nicht erfüllt. Der Siedlungsrand ist derzeit klar abgegrenzt. Die geplante Wohnbaufläche grenzt mit keiner Seite an eine bestehende Bebauung an. Real endet zudem die Bebauung derzeit in der Breiten Straße.</p> <p>Die Wohnbebauung ist daher völlig losgelöst von einer bestehenden Bebauung. Es ist zu befürchten, dass hier eine Splittersiedlung entsteht. Die Erschließung ist nicht gesichert, da laut Begründung die KMS eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Änderungsbereich nicht geplant (S.26).</p> <p>So werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt indem vermutlich Flächen des LSG „Notte-Niederung“ überplant werden. Eine Vereinbarkeit mit der Verordnung über das LSG „Notte-Niederung“ ist aus unserer Sicht nicht gegeben. Im Bereich von 50 m Abstand zum Nottekanal ist keine Überbauung möglich- dies trifft auch auf das Hafengebäude zu. Der Notte-Kanal ist Lebensraum für den Fischotter. Auch wenn eine direkte Überplanung des unmittelbar angrenzenden FFH-Gebiets ausgeschlossen werden sollte, so ist doch eine FFH-Verträglichkeitsstudie erforderlich, da Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele nicht ausgeschlossen sind. Weiterhin ist ein geschütztes Biotop betroffen (Moor-, Bruch- und Auerwald) und die Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlichen Belangen ist zu erwarten, da hier u.a. der geschützte Moorfrosch vorkommt.</p> <p>Auch wird der Erholungswert erheblich beeinträchtigt indem öffentliche Grünflächen und die Parkanlage/der Stadtpark reduziert, LSG-Flächen bebaut und Wochenendhäuser und Ferienhäuser, die der Erholung dienen, beseitigt werden. Ebenso wird das bestehende Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.</p>	<p>Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen.</p> <p>Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FFH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen, möglich ist.</p> <p>In der Begründung der 3. Änderung des FNP wird sich grundsätzlich bereits mit der Thematik auseinandergesetzt und darauf verwiesen, dass der 50 m Abstand zum Nottekanal in der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten ist. Dies konnte auch aus der Begründung, S. 25 des Entwurfs aus der entsprechenden Abbildung entnommen werden, welche zugleich auch noch die Grenzen des FFH-Gebietes, LSG-Gebietes und dem FFH-Lebensraumtyp darstellt. Nachfolgend nochmals skaliert abgebildet:</p>
--	--



Aufgrund der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes erfolgt hier keine Anpassung.

Lfd.-Nr. 21 (Wohnbaufläche)

Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich

Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“. Dieser wurde mit unserer Stellungnahmen vom 24.01.2020 und 06.09.2021 abgelehnt. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ab. Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig.

Bereits die gesamte westliche Seite der Thomas-Müntzer Straße ab Buckowbrücke ist straßenbegleitend als Wohnbaufläche im FNP ausgewiesen, jedoch nicht bebaut. Die jetzt geplante Flächenausweisung erfolgt somit losgelöst ohne Anbindung an eine bestehende Bebauung. Entlang der derzeit laut FNP zulässigen Baugrenzen ist eine Wohnbebauung vertretbar. Die jetzt geplante tiefere Erschließung wird jedoch strikt abgelehnt (vgl. Stellungnahme zum B-Plan).

Weiterhin werden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt, da eine Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen soll, als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Die Grünlandflächen mit dem angrenzenden Graben haben für den Biotopschutz Bedeutung. Das Gebiet ist Rastfläche für Zugvögel. Auch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche würde entfallen. Die Fläche liegt in unmittelbarer Nähe zum LSG „Notte-Niederung“.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Zossen hält an die Planung fest.

Die Veranlassung des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen begründet sich auf das eingeschränkte Bauland im Stadtgebiet. Gegenüber, auf der anderen Straßenseite, des Änderungsbereiches entstand Ende der 90er-Jahre das Wohngebiet Johnepark. Der Änderungsbereich des FNP stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der ohne eine Überplanung weiterhin bestehen bleibe (ehemalige Fläche für die Tierhaltung, Ruinen). Mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachkommen.

Für den Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ wurde bereits ein Umweltbericht erstellt. Besonders betroffen von der Planung sind die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Biotope und Landschaft. Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen und Biotopen.

Das Schutzgut Pflanzen ist betroffen, weil Bestandsbäume innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des e.g. Bebauungsplan zur weiteren Erschließung und Baufeldfreimachung gefällt werden müssen.

Für das Schutzgut Boden besteht in hohem Maß eine Vorbelastung durch bestehende Bodenversiegelungen. Diese werden vollständig beseitigt.

In einer fast gleichen Größenordnung werden mit der Errichtung von Wohngebäuden und die Herstellung der Erschließungsstraße die Plangebietsflächen dauerhaft neu versiegelt.

Die bestehenden Biotopflächenstruktur wird durch die Neubebauung und Neugestaltung der Grundstücke vollständig verändert.

Für das Schutzgut Landschaft lassen sich positive Aspekte prognostizieren. Der vollständigen Abbruch der ruinösen Stallgebäude wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Auch von der nachfolgenden Neubebauung mit Wohngebäuden kann das Landschaftsbild profitieren.

Entsprechende Kompensations- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ genannt:

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen allgemeiner Art

1. Versickern von Niederschlägen auf den Grundstücken und in Mulden in Bereichen der Verkehrsflächen. Ziel: Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung auf der Fläche
2. Keine zusätzliche Versiegelung für Zufahrten und Lagerplätze während der Bauphase.

	<p>Ziel: Vermeidung unnötiger Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt</p> <ol style="list-style-type: none">3. Es ist ein sorgfältiger Umgang mit potenziellen Schadstoffen (Kraftstoffe, Öle, u.ä.) während der Bauphase sicherzustellen. Ziel: Vermeidung zusätzlicher Eingriffe in den Naturhaushalt4. Der Einsatz und die Nutzung von Baumaschinen muss nach dem gültigem Stand der Technik erfolgen. Ziel: Minimierung von Lärm- und Schadstoffemissionen <p><u>Standortbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u></p> <p>V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit: Um mögliche baubedingte Schädigungen von Brutvögeln ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude, Abtrag der Vegetationsschicht) außerhalb der Brutzeit (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) bzw. erst nach Freigabe durch eine fachkundige Person (unter der Bedingung, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind) durchzuführen.</p> <p>V2 Abriss der Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit durch Fledermäuse: Um Tötungen von Fledermausindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt der Abriss (potentiell) genutzter Gebäudeteile außerhalb der Nutzungszeit (etwa November bis März). Soll der Abriss innerhalb in der Nutzungszeit der Fledermäuse erfolgen, müssen die betroffenen Flächen bzw. Strukturen zuvor durch die ökologische Baubegleitung (ÖBB) auf ihre aktuelle Nichtnutzung durch Fledermäuse überprüft und entsprechend freigegeben werden. Bei Nichtbesatz muss unmittelbar anschließend abgerissen oder die Strukturen müssen vorübergehend verschlossen werden, um zu vermeiden, dass sich Tiere zwischenzeitlich wieder ansiedeln. Bei aktuellem Besatz ist in enger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde eine Umsetzung in Ersatzquartiere und der Verschluss der genutzten Struktur möglich.</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen</u></p> <p>A1 Entsiegelung (ca. 0,77 ha): Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen alle Gebäude und versiegelten Flächen, die sich in den Bereichen befinden, die im B-Plan als „Allgemeines Wohngebiet“ und im Bereich der geplanten Wohngebieterschließungsstraße befinden, entsiegelt werden. Es handelt sich um eine Fläche von 0,77 ha zu entsiegelnde Fläche. Hierdurch können die vorhabenbedingten</p>
--	---

	<p>Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild kompensiert werden. Die Flächenversiegelungen auf den Flurstücken 41/1-teilweise und 41/2-teilweise wurden ebenfalls entfernt.</p> <p>A2 Anpflanzung von Bäumen: Der Umfang der Ersatzpflanzung errechnet sich gem. der Anlage 1 zur BaumSchVO. Da es sich bei den Bäumen um nichtheimische/nicht standortgerechte Baumarten handelt, reduziert sich die zu erbringende Anzahl der Ersatzbäume um je einem Baum. Demnach wären 14 Bäume als Kompensation neu zu pflanzen. Insgesamt sollen 76 Bäume neu gepflanzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der Bauflächen WA1 und Wa2 – 48 Stk. - Im öffentlichen Straßenraum – 19 Stk. - Auf dem privaten Parkplatz – 9 Stück <p>Es sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Baumarten der Pflanzenqualität mind. 12 bis 14 cm Stammumfang (Hochstamm) oder Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) mit mind. 8 cm Umfang, Ballenware mind. 2x verpflanzt, zu verwenden. Für die neu zu pflanzenden Gehölze ist eine vierjährige Pflege (1 Jahr Fertigstellungs- und 3 Jahre Entwicklungspflege) zu gewährleisten.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Teltow-Fläming) wurde mit der Stellungnahme vom 24.02.2023 keine Einwendung zur Lfd.-Nr. 21 geäußert.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 23 (Wohnbaufläche)</u> Ortsteil Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich Die Fläche ist derzeit als Wald ausgewiesen und diente vormals als Sportplatz. Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Wohnen am Alten Sportplatz“. Dieser wurde mit unseren Stellungnahmen vom 06.09.2019 abgelehnt. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche ab. Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig. So ist hier die Nähe zu einem besonders geschützten Biotop (Waldgebiet) problematisch. Es handelt sich um eine Niedermoorfläche. Es ist eine FFH-Erheblichkeitsstudie zu erarbeiten. Auch Belange des Artenschutzes und des Alleenschutzes sind</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Zur Lfd.-Nr. 23:</u> Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet wird der Forderung der UNB gefolgt. Demnach ist in der verbindlichen bzw. Baugenehmigungsverfahren eine FFH-Vorprüfung durchzuführen, mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet ausgehen.</p> <p>Um dies zu gewährleisten soll für die betroffene Fläche auf der Planzeichnung die „hellblau-umrahmte Linie“ beibehalten werden mit dem entsprechenden Hinweis, dass eine Nutzung nur mit einer FHH-Vorprüfung mit der Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FHH-Gebiet bestehen, möglich ist.</p>

<p>betroffen. Bereits jetzt ist straßenbegleitend die östliche Seite der Thomas-Müntzer Straße im FNP als Wohnbebauung ausgewiesen, jedoch nicht bebaut. Die jetzige geplante Flächenausweisung erfolgt somit losgelöst ohne Anbindung an eine bestehende Bebauung. Die derzeit laut FNP zulässige Wohnbebauung ist vertretbar. Die jetzt geplante tiefere Erschließung wird jedoch strikt abgelehnt.</p> <p><u>Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)</u> Ortsteil Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen, östlich Die als für eine landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesene Fläche soll Wohnbaufläche werden. Dies wird abgelehnt. Hier grenzen die OT Zossen und Wünsdorf (Waldstadt) aneinander. Aus städtebaulicher Sicht ist hier zwingend die Abgrenzung der Ortsteile zu bewahren. Es sollten nicht die gleichen Fehler wiederholt werden wie in den Übergängen Dabendorf, Zossen, Nächst Neuendorf, wo die OT nicht mehr abgrenzbar sind, weil die Siedlungen fließend in einander übergehen. Zwischen Zossen und Wünsdorf Waldstadt kann die Beibehaltung der LW-Fläche deutlich machen, dass hier ein Ortsteil endet und dort ein neuer Ortsteil beginnt. Die Planung widerspricht dem Ziel Nr. 6 der Begründung: „Die siedlungsstrukturelle Gliederung zwischen den Ortsteilen soll weiterhin erkennbar bleiben.“</p>	<p>Des Weiteren hat die Untere Forstbehörde mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Nutzungsumwandlung nur zugestimmt, wenn die angrenzenden Waldflächen gemäß § 2 LWaldG von dieser Planung ausgenommen sind (Vermeidungsgrundsatz). Der unbestockte Kronenraum der Traufbäume am Waldrand ist hier der rechtlichen Waldeigenschaft noch zuzuordnen (Mindestabstand zum Waldrand). Diese Forderung wird entsprechend in der Begründung der 3.Änderung des FNP redaktionell ergänzt und ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Auf Grund, dass die Änderungsfläche bzw. die Darstellungen eines Flächennutzungsplanes nicht „flurstückscharf“ sind, ist in der nachfolgenden Planungsebene (hier der B-Plan „Wohnen am Alten Sportplatz“) darauf zu achten, dass der geschützte Erlen-Eschen-Wald nicht beeinträchtigt bzw. überplant wird.</p> <p><u>Zur Lfd.-Nr. 24:</u> Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Zossen (auch innerhalb der Gemarkung Zossen). Die sogenannte Waldstadt (Wünsdorf) mit der Gemarkungsbezeichnung „Zehrendorf“ befindet sich in ca. 130 m südlicher Richtung vom Plangebiet (Lfd.-Nr. 24). Bis dahin befinden sich bereits diverse Bauungen. Daher wird durch die Erweiterung der Lfd.-Nr. 24 die vorhandene siedlungsstrukturelle Gliederung beider Ortsteile nicht beeinträchtigt. Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 30 (Sonderbaufläche)</u> Auch hier soll eine Fläche für Wald als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen werden. Dies wird abgelehnt. Die Fläche ist Wald und wird auch als Wald derzeit dargestellt. Diese soll nun als Sonderbaufläche Erholung ausgewiesen werden. Ein Waldverlust und damit der Verlust von Erholungsfläche, um wiederum sie als bebaubare Erholungsfläche auszuweisen, sind nicht akzeptabel. Auch widerspricht die Änderung dem von einem anerkannten Naturschutzverband geforderten Moratorium für Waldumwandlungen. Außerdem liegt der Änderungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet. Es sind Konflikte mit dem Artenschutz möglich. Die Ausführungen zu der Fläche sind ebenfalls irreführend. Die Ausweisung soll eine Erweiterung des bestehenden Sondergebietes Erholung sein, welches mit Wochenendhausgrundstücken bebaut ist. Jedoch ist auch hier laut Begründung eine Wohnbebauung geplant, was kein Sondergebiet</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen wie folgt erteilt: <i>„Zustimmung als Einzelfallentscheidung: Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung zugestimmt.</i> Begründung: <i>Von dieser Planung als Sonderbaufläche „Erholung“ auf ca. 1,26 ha Fläche ist direkt Waldfläche betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktion“ ist hier überwiegend der Lokale Klimaschutzwald kartiert. Da diese Waldfläche teilweise stark mit Altlasten aus DDR-Zeiten belastet ist, die geplante Nutzung sich hier direkt an vorhandene Wohn- und Erholungsnutzung (Siedlungsgebiet) anschließt und die Gemarkung Wünsdorf ein aktuelles</i></p>

<p>Erholung und damit nicht zulässig ist.</p>	<p><i>Bewaldungsprozent von ca. 34 hat, wird dieser Planungsänderung forstrechtlich zugestimmt.“</i></p> <p>Bezüglich des Artenschutzes hat auch die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Teltow-Fläming) mit der Stellungnahme vom 24.03.2023 darauf hingewiesen, dass Konflikte mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann (Altbäume). Der besondere Artenschutz ist grundsätzlich und vertiefend in der verbindlichen Bauleitplanung Beachtung zu schenken. Es ist davon auszugehen, dass für die entsprechenden Vorhaben artenschutzrechtliche Kartierungen oder Fachbeiträge durchgeführt werden.</p> <p>Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 40 (Verkehrsfläche)</u> Ortsteil Horstfelde, südl. der Schünower Straße Die Änderungsfläche liegt im Bebauungsplan „Waldparkplatz“ der Stadt Zossen OT Horstfelde. Dieses Vorhaben wurde bereits mit unserer Stellungnahme vom 16.11.2020 kritisch gesehen. Wir halten auch weiterhin an unserer Einschätzung fest und lehnen die Ausweisung eines Parkplatzes auch auf der geänderten Fläche ab. Die Planung ist mit der Beeinträchtigung von öffentlichen Belangen verbunden und daher entsprechend § 35 BauGB nicht zulässig. Insbesondere die Inanspruchnahme von Wald für einen Parkplatz in Ortsrandlage wird abgelehnt. Das Landschaftsbild wird wesentlich verändert und es werde Flächen versiegelt. Gleichzeitig wird ein Teil des Waldes beansprucht, der dem Immissionsschutz der östlich liegenden Wohnbebauung vor den Emissionen des Kiesabbaus dient und auch u.a. Klimaschutz- und Erholungsfunktionen übernimmt. Zumal bereits der Wald auf der ursprünglichen angedachten Fläche gerodet wurde. Auch widerspricht die Änderung dem von einem anerkannten Naturschutzverband geforderten Moratorium für Waldumwandlungen. Darüber hinaus ist die Schaffung von so überdimensionierten Parkplatzflächen nicht mehr zeitgemäß. Die Aussagen in der Begründung sind überhaupt nicht nachvollziehbar, wie durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes positive und wertgebende Effekte für die betroffenen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die untere Forstbehörde hat mit der Stellungnahme vom 14.03.2023 die Zustimmung für die Nutzungsumwandlung von Wald in Bauflächen wie folgt erteilt:</p> <p><i>„Zustimmung als Einzelfallentscheidung:</i> <i>Dieser Änderung wird forstrechtlich als Einzelfallentscheidung auf Grund des sehr hohen „öffentlichen Interesses“ zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs, der Erholung und der Waldbrandvorbeugung zugestimmt.</i></p> <p><i>Begründung:</i> <i>Von dieser Planung als Verkehrsfläche „Parkplatz“ auf ca. 2,22 ha Fläche ist direkt Waldfläche von ca. 1,98 ha betroffen. Als forstrechtlich „nicht kompensierbare Waldfunktionen“ sind hier der Lokale Klimaschutzwald und der Lärmschutzwald kartiert.</i> <i>Die Gemarkung Horstfelde hat aktuell ein Bewaldungsprozent von ca. 23.“</i></p> <p>Städtebaulich ist ein Parkplatz an dieser Stelle sinnvoll. Aufgrund des erheblichen Parkplatzmangels für den Wasserskipark in Horstfelde ist der Bau eines Parkplatzes südlich des Sees dringend erforderlich. Außerdem soll dadurch das illegale und „wilde“ Parken der Besucher in den angrenzenden Waldflächen sowie entlang der Bundesstraße B246 verhindert</p>

<p>Schutzgüter Mensch, Boden/Fläche, Wasser, Biotop/Arten, Klima/Luft und Landschaft geschaffen werden. Eine wirklich sinnvolle Maßnahme für Aufwertung dieser Schutzgüter sind zwingend den Radverkehr zu fördern und den öffentlichen Nahverkehr entsprechend auszubauen.</p>	<p>werden. Demnach besteht hier ein großes öffentliches Interesse, den Parkplatz umzusetzen. Durch eine mögliche Umsetzung des Parkplatzes sieht die Stadt Zossen durchaus positive und wertgebende Effekte für die betroffenen Schutzgüter. Bei nicht Durchführung bestehen durch die massiven Ansammlungen der Kraftfahrzeuge in den Sommermonaten entlang der B246 (illegales Parken) folgende Risiken für die Schutzgüter:</p> <p>Schutzgut Mensch:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gefahr für Leib und Leben aufgrund der Verkehrssituation (Begegnungsverkehr und parkende Autos sowie der Fußverkehr zum Eingang der Wasserski-Anlage). <p>Schutzgut Boden/Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gefahr für den Boden durch Schadstoffe wie Öle, Fette, Kraftstoffe, etc. (Vorhandene Belastung und Verdichtung der Böden entlang der B246, Straßenrand und Waldboden). <p>Schutzgut Wasser:</p> <ul style="list-style-type: none">- Potenzielle Gefahr einer flächenhaften Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe beispielsweise durch Unfälle (Öle, Fette, Kraftstoffe, etc.). <p>Schutzgut Biotop/Arten:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.- Erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen durch fahrlässiges Handeln (weite Wege bis zum Eingang der Wasserski-Anlage).- Durch die erhöhte Brandgefahr können wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren gehen. <p>Schutzgut Klima/Luft:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gefahr der Verstärkung des lufthygienisch stark belasteten Bereiches (B246) durch an- und abfahrende Fahrzeuge, welche an der Bundesstraße und in der Umgebung (Waldflächen) illegal parken.
---	---

	<p>Schutzgut Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die erhöhte Brandgefahr der angrenzenden Waldflächen kann sich das Landschaftsbild verändern, welche im engen Wirkungsgefüge zum Schutzgut Biotope/Arten steht. <p>Diese Risiken können mit Hilfe der Umsetzung des Parkplatzes durchaus deutlich minimiert werden.</p> <p>Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 42 Korrektur zum B-Planverfahren „Horstfelder Hufschlag“</u> Ortsteil Horstfelde, Saalower Straße, südlich Eine Fläche, die für Landwirtschaft ausgewiesen wird, soll nun gemischte Baufläche werden. Dies wird abgelehnt, da damit unmittelbar bis an die Grenze zum LSG gebaut werden kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Ausweisung nicht beeinträchtigt bzw. auch nicht überplant.</p> <p>Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ beschreibt im entsprechenden Umweltbericht (Stand 10.01.2023) folgende Betroffenheit zum LSG:</p> <p><i>„Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich und beansprucht keine Flächen, die direkt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Notte-Niederung“ 3746-602 liegen. Während der Bauphase ist zur Schaffung der Baufreiheit eine Räumung des größten Teils der Fläche inklusive des Abrisses von Gebäuden erforderlich, was sich zunächst negativ auf das nach § 3 Abs. 3 Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ (LSG-VO „Notte-Niederung“) geschützte Landschaftsbild im Schutzgebiet auswirken kann. Diese Wirkung ist allerdings zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich bewertet. Ebenso werden bau- und anlagebedingt erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Planung verursacht, welche sich aber ausschließlich auf das Plangebiet beziehen. Bei Berücksichtigung der für die einzelnen Schutzgüter beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, können nachteilige Auswirkungen auf das LSG ausgeschlossen werden. Anlagebedingt trägt die Planung zu einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsbildes bei. Dies entspricht einer Förderung der nach § 3 Abs. 3 LSG-VO „Notte Niederung“ geschützten „weiträumigen Siedlungsstruktur mit charakteristischen Dorfanlagen, Gehöften und Alleen und gewachsenen Dorfrändern“ und hat somit einen positiven Effekt auf das LSG.“</i></p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

	<p>Die Stadt Zossen hält an ihre Planung fest. Eine Änderung der 3. Änderung des FNP erfolgt daher nicht.</p>
<p><u>Redaktioneller Hinweis:</u> Die Tabellen auf S. 63 f. sind zu korrigieren, da Änderungsflächen bewertet werden, die nicht mehr Gegenstand des Verfahrens sind.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung der Abwägung und um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Tabelle auf S. 63 wird entsprechend korrigiert.</p>

18 Gemeinde Rangsdorf vom 10.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung am weiteren Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.</p> <p>Die dargestellten Änderungen lassen keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt seitens der Gemeinde Rangsdorf keine Hinweise oder Einwendungen zu den einzelnen Änderungsbereichen. Hierzu sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus meiner Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Wie Sie richtig unter Punkt 3.7 zu den infrastrukturellen Auswirkungen schreiben, resultiert aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ein weiterer Zuwachs am Wohn- und Gewerbeflächen und damit ein weitere Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B96 mit weiterer Verlärmung und Überlastung u.a. im Bereich der Gemeinde Rangsdorf.</p> <p>Neben der erforderlichen Erarbeitung von gemeinsamen Lösungen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und der Stärkung des ÖPNV durch Zossen und Rangsdorf sollten realistischer Weise auch Lösungen zur Verbesserung der Durchgängigkeit des Verkehrs auf der B96 mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen erarbeitet werden. Dazu ist es erforderlich, die Problematik auch politisch deutlich zu machen, um seitens des Landes und Bundes als Straßenbaulastträger die Priorisierung von entsprechenden Planungen und deren Umsetzung zu erreichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Diesbezügliche Aktivitäten der Stadt Zossen würde ich sehr begrüßen und unterstützen. Die Gemeinde Rangsdorf hat z.B. aufgrund der Verkehrsprognosen bereits Vorplanungen hinsichtlich des notwendigen Ausbaus der Kreuzung der B96 mit den Einmündungen im Gemeindegebiet Rangsdorf geleistet. Eine Weiterführung und Umsetzung durch den Landesbetrieb ist bisher nicht ersichtlich.</p> <p>Für Gespräche zu gemeinsamen Aktivitäten zu Lösungsansätzen für diese Problematik stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p>	
---	--

19 Stadt Trebbin vom 21.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Für die Beteiligung der Stadt Trebbin als Nachbargemeinde am Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes/3.Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen möchte ich mich bedanken.</p> <p>Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken zur vorgelegten Planung mit Stand August 2022 vorgetragen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durch
 öffentliche Auslegung vom 07.02.2023 bis 24.03.2023

B1 Öffentlichkeit vom 08.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>3. Änderung FNP /3. Fortschreibung LP Hier Glienick (1 Fläche) – An der Motocross-Anlage</p> <p>Ich widerspreche fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan.</p> <p>Als 1. Vorsitzender des MSC-Nächst Neuendorf und Pächter der angrenzenden Motocross-Strecke und somit direkter „Anwohner“ bin ich unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widerspreche dieser daher mit folgender Begründung:</p> <p>Die Motocross-Strecke ist seit über 30 Jahren ein Bestandteil von Glienick, sie ist nicht mehr wegzudenken. Der MSC (MotorSportClub) engagiert sich auch im Jugendsportbereich und ist somit für Jung und Alt eine sportliche Begegnungsstätte.</p> <p>Ich fordere Sie weiterhin auf, die Entscheidung noch einmal zu überprüfen und die Änderung am Bebauungsplan nicht vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.</p> <p>Dabei sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären.</p> <p>Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p> <p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

B2 Öffentlichkeit vom 21.02.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir möchten gern Auskunft darüber, auf welchem Weg die Änderung zum FNP, Punkt 10 (Gemarkung Glienick) beantragt wurde. Also kann jeder Bürger sich mit einem Ansinnen an das Bauamt wenden, um bzgl. FNP letztendlich eine Änderung des FNP zu bewirken? Uns interessiert, wer den Anstoß zur „Arrondierung“ der Gewerbe-/Wohnbaufläche gegeben hat.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann. Dabei sei darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich. Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>

B3 Öffentlichkeit vom 14.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unser Einspruch bezieht sich auf die Lfd.-Nr. 10, Ortsteil Glienick, an der Motocross-Anlage. Daten: Flächengröße 0,65 ha, 4 WE Zitat aus der Begründung: „Die Zielstellung der Stadt ist ... eine Arrondierung der gemischten Bauflächen zu schaffen. ...Die geplante gemischte Baufläche schließt gem. Z 5.2 Abs. 2 LEP HR an vorhandene Siedlungsgebiete an.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die</p>

<p>Wir begründen unseren Einspruch wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Von einer Abrundung oder Zusammenlegung (der Siedlungsstruktur) kann man hier nicht sprechen, weil die Fläche auf der Nordseite von Pferdekoppeln, auf der Ostseite von unserem Gartenland/Holzplatz, auf der Südseite von Werkstattgelände der Agrargenossenschaft und auf der Westseite vom Motocrossgelände umgeben ist. Und genau hier liegt 2. Konfliktpotenzial für künftige Wohnbebauung: Es ist absehbar, dass die unterschiedlichen Nutzungsarten der Umgebungsflächen sich störend auswirken werden auf potentielle Anwohner. So, wie dies bereits im Schulweg, gegenüber dem Motocross, in der Vergangenheit der Fall war und zum Glück gütlich beigelegt werden konnte. 3. Die ausgewiesene Fläche „beherbergt“ noch ein anderes Problem, nämlich Altlasten von (Stickstoff)dünger aus LPG-Zeiten. Der große, unter freiem Himmel lagernde Düngerhaufen wurde zwar zu Wendezeiten auf Bitten der Eigentümer teilweise beseitigt. Zu einer vollständigen Entfernung kann es jedoch nicht. In den Jahren danach haben Regen und Wind vermutlich einiges an Stoffen in den Boden eingetragen. 4. Es gibt keine Anbindung die öffentliche Verkehrsfläche. Das Flurstück 276 in der Flur 4 ist nur ein (gedachter) Fußsteig von unter 2m (Pastorenweg) und schon jahrzehntelang nicht als solcher begehbar. 5. Ebenso fehlt die Anbindung an das öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsnetz des KMS und nicht zuletzt 6. Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 liegt innerhalb bzw. teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Groß Schulzendorf“ 	<p>Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann.</p> <p>Dabei sie darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären. Theoretisch wäre eine Erschließung über das Grundstück des MotorSportClubs denkbar. Eine konkrete Erschließung ist jedoch in der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.</p> <p>Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p> <p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Altlasten sind nach den Informationen des Landkreises nicht bekannt. Im Falle von vorhandenen Altlasten, könnten im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens Konzepte zur Beseitigung der Altlasten vorgenommen werden. Welche dann bei entsprechender Umsetzung der Natur und Landschaft zu Gute kommt und diese naturschutzfachlich entsprechend aufwertet.</p> <p>Der Änderungsbereich Lfd.-Nr. 10 selbst ist trink- und schmutzwassertechnisch nicht erschlossen.</p> <p>Erforderliche Maßnahmen zur Erschließung sowie die Anpassungen bzw. Erweiterungen an vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls rechtzeitig, nach abschließender Festsetzung, mit selbigen abzustimmen und vertraglich zu regeln".</p> <p>Bei Bepanung des Gebietes sind die Verbote Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf zu beachten. Unter den Verboten</p>
---	--

	fallen z.B. „Wohnnutzungen“ oder „nicht störende Gewerbebetriebe“ <u>nicht</u> . Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.
--	---

B4 Öffentlichkeit vom 23.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich habe Einwendungen gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes in Bezug auf die unter Lfd.-Nr. 10 genannten Änderungen, da ich als Eigentümerin des Flurstücks 6/7 im Vorfeld nicht informiert wurde und somit erst zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Kenntnis von den geplanten Änderungen erhalten habe. Bis zum jetzigen Zeitpunkt konnten meine Fragen diesbezüglich von Seiten der Stadt noch nicht zufriedenstellend beantwortet werden.</p> <p>Weitere Stellungnahme: Nach Rücksprache mit Herrn [REDACTED] vom Bauamt Zossen am 02.05.2023 konnten meine Fragen zu o.g. Grundstück weitestgehend geklärt werden. Ich nehme meine Einwendungen hiermit zurück.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

B5 Öffentlichkeit vom 22.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><u>Flur 14, Flurstück 731</u> In den o.g. Plänen ist das Flurstück nicht gleichlautend dargestellt. Im FNP als Wohnbaufläche gekennzeichnet ist es im LP als Feuchtwiese dargestellt. In meinen Schreiben vom 06.06.2013 und 17.03.2021 wurde auf die Diskrepanz bereits hingewiesen. Mit der Antwort von Frau Schreiber vom 12.06.2013 wurde der Wille der Stadt bekundet, in vorderen Bereich des Flurstücks 731 sowie auf einem Teilstück des Flurstückes 732 die Wohnbaufläche zu erweitern. In der Begründung zur 3. Änderung des FNP ist im Abschnitt 2.2 Pkt. 5 die stadtnahe Innenentwicklung mit der Bereitstellung von Flächenangeboten zu fördern. Hier im Friedhofsweg wären Wohnbauflächen möglich, die an eine bestehende Infrastruktur wie Trinkwasserleitung, Abwasserkanal, Energie- und Telefonkabel, befestigte Straßen mit Straßenbeleuchtung angeschlossen werden könnten. Diese</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Wie richtigerweise dargelegt, besteht für die genannten Flurstücke 731 und 732 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen ein Darstellungsunterschied zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Zossen. Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Wohnbauflächen aus. Es ist auch richtig, dass die genannten Flächen sich für eine Wohnbebauung eignen, daher sind diese auch bereits als Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Dies trifft im Übrigen auch auf die Thematik der Erschließung zu. Allerdings werden die genannten Flächen dem Außenbereich zugeordnet und sind demnach im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Daher ist eine Innenentwicklung nach § 34 BauGB hier nicht möglich. Die Flurstücke 731 und 732 sind nur mit Hilfe eines Bebauungsplanes entwickelbar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>Überlegungen gibt es seitens der Stadtverwaltung seit vielen Jahren, denn das Flurstück 731 ist immer als Wohnbaufläche dargestellt. Warum wird der Landschaftsplan nicht dahingehend angepasst?</p>	<p>Daraus ist abzuleiten, dass dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB aktuell gegeben ist. Im Zuge des potenziellen Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die Auswirkungen von Natur und Landschaft bewertet werden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wäre ggf. auch der Landschaftsplan zu korrigieren.</p> <p>An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Stadt Zossen die Planungshoheit hat.</p>
<p><u>Flur 14, Flurstück 406 und 413</u> Hier ist die Darstellung der Flächen in den Plänen (FNP und LP) ebenfalls nicht gleichlautend und dementsprechend zu überarbeiten. Da das Flurstück 414 ein bewohntes Grundstück ist, stelle ich hier den Antrag einen Teil des Flurstückes 406 ebenfalls zur Wohnbaufläche zu erklären. Für 500 m2 des Flurstückes wurden vom KMS bereits Erschließungsgebühren (TW und AW) erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch hier ist es richtig, dass die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit den Darstellungen des Landschaftsplanes nicht übereinstimmen. Die genannten Flurstücke 406 und 413 befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Notte-Niederung“. Aufgrund des Landschaftsschutzgebietes wurde im Flächennutzungsplan von einer Ausweisung einer Wohnbebauung abgesehen. Eine Darstellung einer Wohnbaufläche bzw. eine künftige Bebauung steht den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes regelmäßig entgegen. Verboten in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet sind alle Vorhaben, Eingriffe und Handlungen, die einem besonderen Schutzzweck entgegenstehen oder auch die charakterlichen Züge des Landschaftsschutzgebietes verändern oder beeinträchtigen. Dies würde hier zu treffen.</p> <p>Bezüglich den Darstellungen des Landschaftsplanes erfolgt von Seiten des Landschaftsplanes eine Überprüfung.</p> <p>Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>

<p>B6 Öffentlichkeit vom 23.03.2023</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme Meine Schwester (in Mainz wohnend) und ich sind die Eigentümerinnen der Flurstücke 5/1 und 5/3 (Flur 3) der Gemarkung Dabendorf. Laut Vorentwurf (Stand März 2020) war vorgesehen, die Fläche als Wohnbaufläche einzustufen, vgl. Ziff. 2.5.3 der Begründung des Vorentwurfs (März 2020). Das Flurstück 5/3, hätte in südlicher Richtung an dem künftigen</p>	<p>Beschlussvorschlag Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beschlussvorlage (076/21) zum Entwurf und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 2.BA“ der Stadt Zossen am 22.06.2021 vertagt. Die Bürgermeisterin berichtete, dass sich der Ortsbeirat Zossen bei dieser</p>

<p>Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Glienicker Straße – 2.BA“ gelegen.</p> <p>Der nun öffentlich ausgelegten Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu entnehmen, dass der vorstehend bezeichnete Bereich insgesamt vorerst nicht als Wohnbaufläche eingestuft werden soll.</p> <p>Vorsorglich widerspreche ich namens der Eigentümergemeinschaft der beabsichtigten Entscheidung.</p> <p>Hintergrund des Widerspruchs ist die Annahme, dass der Entwickler des oben bezeichneten 2. Bauabschnittes an der Glienicker Straße, sich ebenfalls im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die aktuell vorgelegte Fassung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes verwendet haben dürfte.</p>	<p>Beschlussvorlage ebenfalls unsicher sei. Im Bauausschuss sei es ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt zu vielen Diskussionen gekommen. Die Bürgermeisterin empfahl abzuwarten, wie sich die Zahlen bzw. die Bevölkerungsstrukturen in Dabendorf weiter entwickelt und bat um Vertagung der Beschlussvorlage. Die Vertagung wurde mit 20 / 2 / 2 zugestimmt (vgl. Niederschrift zur 7. öffentlichen /nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung den 22.06.2021 der Stadt Zossen, S. 15).</p> <p>Auch der Offenlagebeschluss für die Beschlussvorlage „076/21“ (Wiedervorlage) wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 von der Tagesordnung zurückgezogen.</p> <p>In der gleichen Stadtverordnetenversammlung (26./27.01.2022) stand die Abstimmung der laufenden Nummer 3 (Glienicker Straße, westlicher Bereich, Dabendorf) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Abstimmung. Die gesonderte Betrachtung und Abstimmung zur laufenden Nummer 3 wurde in der Stadtverordnetenversammlung 15./16.09.2021 beschlossen.</p> <p>Protokollbeschluss: Der Punkt 3 in der Anlage wird gestrichen. Es wird ein neuer Beschluss gefasst und eine neue Beratung zusammen mit der BV-Nr. 076/21 stattfinden. Abstimmung 19 / 4 / 2 Die Beschlussvorlage wurde angenommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beschluss-Nr. 076/21 wurde die Lfd.-Nr. 3 neuabgestimmt. Dabei war die laufende Nr. 3 der Ursprungfassung der Abwägungstabelle Bestandteil der Beschlussvorlage „007/22“. Darin stand der Vorschlag der Stadtverwaltung wie folgt: „<u>Bleibt Bestandteil der 3. Änderung</u> → Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche“</p> <p>Der Beschlussvorschlag war wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die vorliegende Abwägung (lfd.Nr. 3)oder2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der lfd. Nr. 3.
--	---

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

	<p>Zur Nr. 1 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 wie folgt abgestimmt: Abstimmungsergebnis 10 / 13 / 4.</p> <p>Damit wurde der Beschluss abgelehnt.</p> <p>Daraus ist abzuleiten, dass von Seiten der Stadtverordneten aktuell keine weitere Entwicklung gewünscht ist. Aus diesem Grund wurde die Lfd.-Nr. 3 im Entwurf der 3. Änderung nicht mehr berücksichtigt.</p>
--	--

B7	Öffentlichkeit vom 20.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag
Anbei unsere Einwände zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Zossen.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<p><u>Lfd.-Nr. 10 (gemischte Baufläche)</u> Das Vorhaben, die Fläche westlich des Ortes Glienick, angrenzend an der Sonderflächen „Motocross“ zur Arrondierung an dieser Stelle als gemischte Baufläche auszuweisen und 4 WE einzuplanen, findet nicht unsere Zustimmung. Es handelt sich um das Flurstück 6/7 in der Flur 5 Glienick, wir sind Eigentümer des Nachbargrundstückes 455 in der Flur 4 Glienick. Auf unserem Grundstück befindet sich eine Werkstatt und eine Technikhalle mit Tankstelle, die Fläche ist der Hauptstützpunkt unseres landwirtschaftlichen Betriebes. Von diesem Stützpunkt aus erfolgen sämtliche Aktivitäten unserer landwirtschaftlichen Produktion, zum Teil auch an Sonn- und Feiertagen. Eine geplante Wohnbebauung bringt enormes Konfliktpotenzial mit sich. Die Belästigung für die zukünftigen Bewohner, welche durch Tätigkeiten unseres Betriebes mit Lärm- und Staubentwicklung entstehen, werden sie höchstwahrscheinlich nicht akzeptieren. Beim Betrieb unserer Milchviehanlage in Glienick mussten wir uns über Jahrzehnte gegen Bürgerbeschwerden auf Grund von Lärm-, Geruch- und Staubbelästigungen wehren, letztendlich waren die Beschwerden ein Grund zur Aufgabe der Milchproduktion im Frühjahr 2022. Wir wollen aber unbedingt auch zukünftig unseren landwirtschaftlichen Betrieb vom Standort Schulweg Glienick aus</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten 4 WE entsprechen in etwa dem Verhältnisgebot der BauNVO für eine gemischte Baufläche (ca. 50/50). Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Gewerbe und Motocross-Anlage) wurde eine gemischte Baufläche für das Plangebiet gewählt. Darüber hinaus orientiert sich die gewählte Baufläche auf den vorhandenen Bestand. Im weiteren Verfahren wäre zu klären (Bebauungsplanverfahren), welche Auswirkungen bestehen und wie damit umgegangen werden kann (z.B. Lärmschutz). Durch die Festlegung einer gemischten Baufläche können so, beispielsweise „Dorfgebiete“, „Dörfliche Wohngebiete“, „Mischgebiete“ oder „Urbane Gebiete“ (§§ 5 bis 6a BauNVO), in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Stadt Zossen sieht hier ein gewisses Arrondierungspotenzial, welches auch der Motocross-Anlage zu Gute kommen kann. Dabei sie darauf hingewiesen, dass das betroffene Flurstück sich bereits im Eigentum der Motocross-Anlage befindet und hier auch für den MotorSportClub städtebauliche Erweiterungen (bauliche Anlagen) denkbar wären. Darüber hinaus sei anzumerken, dass die Darstellung eines Flächennutzungsplanes, hier Baufläche, noch kein Baurecht schafft. Die Flächen bleiben auch gem. § 35 BauGB weiterhin im Außenbereich.</p>







Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

<p>fortführen. Aus Erfahrung wissen wir, dass die laut Flächennutzungsplan geplante Wohnbaufläche, die Fortführung unseres Betriebes massiv behindern würde.</p>	<p>Der FNP stellt hier nur die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Weitere Planungen sind in diesem Fall nur über einen Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) möglich.</p> <p>Die Planzeichnung des FNP wird daher nicht angepasst.</p>
<p><u>Lfd.-Nr. 24 (Wohnbaufläche)</u> Entsprechend der Zielsetzung einer maßvollen Erweiterung des Siedlungsbereiches entlang der B96 analog dem dortigen Gebietscharakter, ist auf dem Flurstück 101 der Flur 6 Zossen straßenbegleitend (Straße der Jugend) eine Wohnbebauung vorgesehen. Das Flurstück ist eine Landwirtschaftsfläche die zur Produktion von Futter (Heu, Anweilsilage) genutzt wird. Die Fläche ist für uns die einzige Zuwegung zu unserem Flurstück 102/3 in der Flur 6 Zossen. Ein Erreichen unserer Fläche muss auch nach der Bebauung möglich sein.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der konkreten verbindlichen Bauleitplanung wird darauf geachtet und geprüft, dass die landwirtschaftlichen Flächen von der „Straße der Jugend“ erschlossen bleiben.</p> <p>Einen Einwand kann aus der Stellungnahme nicht entnommen werden, so dass die Planzeichnung diesbezüglich nicht anzupassen ist.</p>

<p>B8 Öffentlichkeit vom 22.03.2023</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Wir verwehren uns weiterhin gegen die Herausnahme der Fläche des Bebauungsplangebietes „Gliener Str.“ Dabendorf.</p> <p>In der erfolgten Abwägung wurde diese Fläche zum wiederholten Male falsch dargestellt und nicht richtig abgewogen. Die Monierung der Fläche im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Vorentwurf betraf nicht die o.g. B-Plan Fläche und wurde folgend mit Beschluss 07/22 mit irreführenden Aussagen abgewogen (siehe Anlage Beschluss 07/22 und Protokollauszug). Folgend wurde im Beschluss 90/22, trotz mehrmaliger Hinweise, dieser Abwägungsfehler erneut falsch behandelt und nur auf die falsche Abwägung gem. Beschluss 07/22 hingewiesen (siehe Anlage Beschluss 90/22 und Protokollauszug). Auch hier sind die Aussagen nicht korrekt. Die Sicherung der Fläche, als</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Beschlussvorlage (076/21) zum Entwurf und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Gliener Straße – 2.BA“ der Stadt Zossen am 22.06.2021 vertagt. Die Bürgermeisterin berichtete, dass sich der Ortsbeirat Zossen bei dieser Beschlussvorlage ebenfalls unsicher sei. Im Bauausschuss sei es ebenfalls zum damaligen Zeitpunkt zu vielen Diskussionen gekommen. Die Bürgermeisterin empfahl abzuwarten, wie sich die Zahlen bzw. die Bevölkerungsstrukturen in Dabendorf weiter entwickelt und bat um Vertagung der Beschlussvorlage. Die Vertagung wurde mit 20 / 2 / 2 zugestimmt (vgl. Niederschrift zur 7. öffentlichen /nichtöffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung den 22.06.2021 der Stadt Zossen, S. 15).</p> <p>Auch der Offenlagebeschluss für die Beschlussvorlage „076/21“ (Wiedervorlage)</p>

<p>Fläche für Ausgleichsmaßnahmen ist weder dargestellt noch rechtlich gesichert. Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft in der 3. Änderung des FNP dargestellt.</p> <p>Wir fordern hier die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche bzw. eine ordnungsgemäße Abwägung mit Darlegung der Gründe der Nichtausweisung als Wohnbaufläche und Darstellung als Fläche für Landwirtschaft.</p>	<p>wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 von der Tagesordnung zurückgezogen.</p> <p>In der gleichen Stadtverordnetenversammlung (26./27.01.2022) stand die Abstimmung der laufenden Nummer 3 (Glienicke Straße, westlicher Bereich, Dabendorf) der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Abstimmung. Die gesonderte Betrachtung und Abstimmung zur laufenden Nummer 3 wurde in der Stadtverordnetenversammlung 15./16.09.2021 beschlossen.</p> <p>Protokollbeschluss: Der Punkt 3 in der Anlage wird gestrichen. Es wird ein neuer Beschluss gefasst und eine neue Beratung zusammen mit der BV-Nr. 076/21 stattfinden. Abstimmung 19 / 4 / 2 Die Beschlussvorlage wurde angenommen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beschluss-Nr. 076/21 wurde die Lfd.-Nr. 3 neuabgestimmt. Dabei war die laufende Nr. 3 der Ursprungsfassung der Abwägungstabelle Bestandteil der Beschlussvorlage „007/22“. Darin stand der Vorschlag der Stadtverwaltung wie folgt: <u>„Bleibt Bestandteil der 3. Änderung → Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche“</u></p> <p>Der Beschlussvorschlag war wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. die vorliegende Abwägung (lfd.Nr. 3) <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none">2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der lfd. Nr. 3. <p>Zur Nr. 1 wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26./27.01.2022 wie folgt abgestimmt: Abstimmungsergebnis 10 / 13 / 4. Damit wurde der Beschluss abgelehnt. Daraus ist abzuleiten, dass von Seiten der Stadtverordneten aktuell keine weitere Entwicklung gewünscht ist. Aus diesem Grund wurde die Lfd.-Nr. 3 im Entwurf der 3. Änderung nicht mehr berücksichtigt.</p>
---	---

<p>Anlage Beschluss Nr. 090/22 (Auszug)</p> <p><u>Betreff:</u></p> <p>Offenlagebeschluss für den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none">2. den vorliegenden Entwurf mit den laut Protokoll geänderten Darstellungen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt <p>und</p> <ol style="list-style-type: none">3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage. <p>Lfd.-Nr. 3: gesonderte Herausnahme mit Beschluss 007/22 in dem keine weitere Entwicklung gewünscht ist</p>	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

<p>Stadt Zossen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung – Entwurf</p> <p>2.6.22 Lfd.-Nr. 41 Nachrichtliche Übernahme (Fläche für Wald) Lfd.-Nr. 41 Ortsteil: OT Dabendorf, Glienicker Straße, südlich angrenzend der Lfd.-Nr. 3</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Darstellung im FNP</th> <th>3. Änderung FNP</th> <th>Daten</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>Flächengröße: 0,54 ha</td> </tr> <tr> <td>Fläche für die Landwirtschaft</td> <td>Fläche für Wald</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 09.07.2020 zum Punkt der Lfd.-Nr. 3 wird das betroffene Flurstück 510, Flur 3 in der Gemarkung Dabendorf, Forstabteilung 4549a 3 auf ca. 5.400 qm als Fläche für Wald geändert. Diese Fläche wurde als Kompensationsmaßnahme (Erstaufforstung) forstrechtlich gesichert.</p>	Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten			Flächengröße: 0,54 ha	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Wald		
Darstellung im FNP	3. Änderung FNP	Daten								
		Flächengröße: 0,54 ha								
Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Wald									
<p>Anlage Beschluss-Nr. 007/22 (Auszug)</p> <p><u>Betreff:</u></p> <p>3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abstimmung der laufenden Nummer 3 der Abwägungstabelle</p> <p><u>Beschlussvorschlag:</u></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die vorliegende Abwägung (lfd. Nr. 3). <p>oder</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der lfd. Nr. 3. 	<p>Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>									

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

Begründung:

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurden am 13.03.2019 die Änderungsflächen im Aufstellungsbeschluss beschlossen (BV 026/19). Die Frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 04. Juni 2020 bis 16. Juli 2020. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden zusammengetragen und mit der laut Protokoll geänderten Abwägungstabelle am 16.09.2021 von der Stadtverordnetenversammlung als geänderte Beschlussvorlage 098/21 beschlossen. In der geänderten Beschlussvorlage ist die laufende Nummer 3 von der Abwägungstabelle genommen worden.

Zusammen ist mit der Beschlussvorlage 076/21 über die aus der Abwägungstabelle genommenen Nummer 3 neuabzustimmen. Die laufende Nummer 3 der Ursprungsfassung der Abwägungstabelle ist Bestandteil dieser Beschlussvorlage. Nach der Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen erfolgt die weitere Bearbeitung der 3. Änderung sowie die Anpassung des Landschaftsplanes sowie die Weiterbehandlung der Beschlussvorlage 076/21.

<p>Forst Ablehnung: der südwestlich überplanten Waldfläche, hier als angelegte forstrechtliche Kompensationsfläche (Ersatzaufforstung) in der Gemarkung Dabendorf, Flur 3, Flurstück 510, Forstabteilung 4549 b 3 auf ca. 5.400 m². Wohnbaufläche reduzieren, befindet sich im Bereich der Trafotransportstrecke zum Umspannwerk Thyrow (50Hertz GmbH)</p>	 <p>Ortsteil: OT Dabendorf; Glienicker Straße, westlicher Bereich</p> <p>Aufgabe/Fazit (Vorschlag der Stadtverwaltung): Bleibt Bestandteil der 3. Änderung Prüfung der Flächenreduzierung zugunsten der Waldfläche</p>
---	---

Auszug Niederschrift:

Damit wurde der Beschluss mehrheitlich gefasst.

zu 9.11 Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ der Stadt Zossen (Wiedervorlage)
 Vorlage: 076/21

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

den Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ wird in der vorliegenden Form gebilligt

Bauleitplanung der Stadt Zossen
Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

und

der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“ wird gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgt ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Zossen. Parallel werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.



- von der Tagesordnung zurückgezogen

zu 9.12

3. Änderung des Flächennutzungsplanes - Abstimmung der laufenden Nummer 3 der Abwägungstabelle
Vorlage: 007/22

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die vorliegende Abwägung (Ifd. Nr. 3).

oder

2. die laut Protokoll geänderten Vorschläge zur Abwägung der Ifd. Nr. 3.

Ab 21:08 Uhr nehmen Herr Kniesigk und Herr Klucke wieder an der Sitzung teil. Es sind 27 Stadtverordnete anwesend.

Frau Şahin-Schwarzweiler weist darauf hin, dass, wenn die SV beabsichtigen Bebauung zuzulassen, sie dem Beschluss zustimmen müssen. Die Beschlussfassung wäre eine rechtliche Grundlage und ein positives Signal für den Investor des „Wohngebiet Glienicker Straße – 2. BA“.

Herr Reimer beantragt den Beschluss (Nr. 076/21) in den nächsten BBW zu vertagen. Der dazu befindliche Beschluss sei auch von der Tagesordnung genommen worden. Daher können beide Beschlüsse im BBW besprochen werden.

Frau Şahin-Schwarzweiler erklärt, dass das alles in 2021 sehr ausführlich besprochen worden sei.

Herr Wilke beantragt mittels Geschäftsordnungsantrag das Ende der Debatte.

Herr Kühnapfel beendet aufgrund des mit Zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung angenommen Geschäftsordnungsantrages die Debatte und bittet um Abstimmung.

Durch die Fraktion Plan B wurde vor der Sitzung ein Antrag auf namentliche Abstimmung übergeben.

Es wird zu Nr. 1 der Beschlussvorlage abgestimmt.

Frau Şahin-Schwarzweiler erklärt auf Wunsch noch einmal: Wenn Sie möchten, dass die Fläche im FNP weiter als Wald ausgewiesen wird, dann stimmen Sie mit Nein. Wenn Sie wollen, dass dort eine Entwicklung voran geht, dann stimmen Sie mit Ja.

<p>9 Beschlussvorlagen</p> <p>9.1 Offenlagebeschluss für den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen</p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Die fraglichen Punkte wurden weitestgehend im BBW geklärt. Der Unternehmer hatte sich an die Stadtverordneten gewandt und Unterlagen zur Verfügung gestellt hinsichtlich der Haftungsfragen. Laut der Rechtsauskunft der Kanzlei hat die Stadt keinen Regress zu befürchten. Mit der Rückabwicklung des Kaufvertrages muss gerechnet werden, das kann sich auch positiv auf die Stadt auswirken. Die Entwicklung des INSEK sollte abgewartet werden. Der Vorschlag ist, den FNP vorerst so zu belassen, wie er jetzt ist.</p> <p>Herr Hummer: Das Grundstück wurde als Bauland verkauft, wir kaufen es jetzt wieder zurück und sind bereit dort Wald umzuwandeln. Gleichzeitig sind wir bereit, Wälder für Windräder zu opfern.</p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Der Kaufvertrag stellte lediglich in Aussicht, dass es Bauland werden kann. Momentan ist dort Wald als Ausgleichsfläche vorgesehen. Für zukünftige Baumaßnahme benötigt die Stadt eigene Ausgleichsflächen, z. B. für die Nordumfahrung und Radwege. Derzeit stehen der Stadt nicht viele Flächen für Ausgleiche zu Verfügung und zum Teil müssen diese teuer eingekauft werden.</p> <p>Herr Preuß: Wir hatten einmal für einen Parkplatz Wald gerodet, wurde diese Fläche wieder aufgeforstet?</p> <p>Frau Şahin-Schwarzweiler: Die Fläche wird wieder aufgeforstet.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt <p>und</p> <ol style="list-style-type: none">3. die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange parallel zur Offenlage.	
---	--

Bauleitplanung der Stadt Zossen
 Abwägung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit zum
 zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand August 2022)

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. den vorliegenden Entwurf mit den dargestellten Änderungsflächen zur Offenlage ab dem nächstmöglichen Zeitpunkt und deren ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt

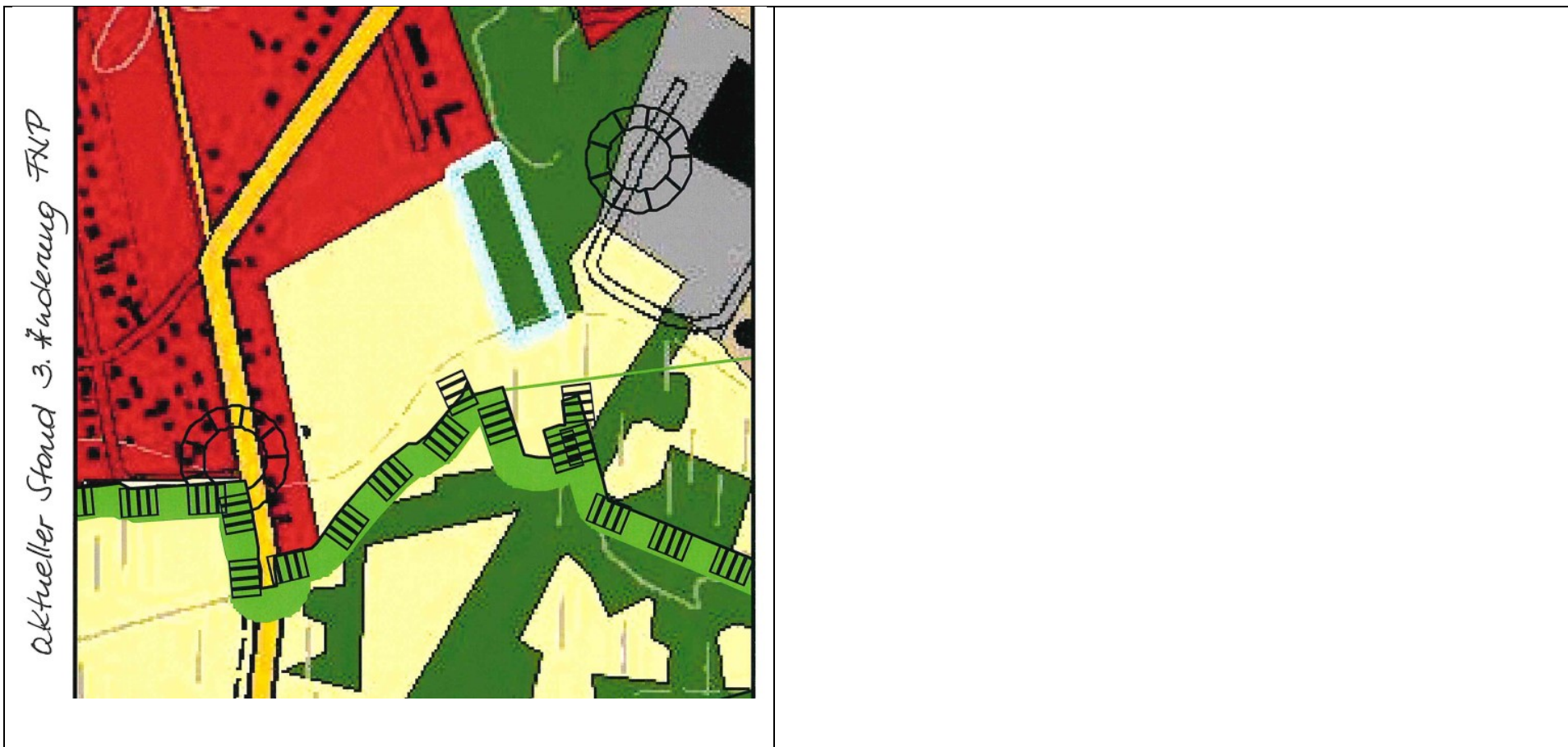
und

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

Abstimmungsergebnis:

	JA	NEIN	Ent.
Herr Blanke	X		
Herr Buttler	X		
Herr Czesky	X		
Herr Gurczik	X		
Herr Heinen	X		
Herr Hummer	X		
Herr Just	X		
Herr Käthe	X		
Herr Klucke	X		
Herr Kniesigk	X		
Frau Küchenmeister	X		
Herr Kühnapfel	X		
Herr Leisten	X		
Herr Magasch	X		
Herr Manthey	X		
Herr Njammasch	X		
Herr Preuß		X	
Herr Reimer	X		
Herr Schulz	X		
Frau Şahin-Schwarzweiler	X		
Herr Sloty	X		
Herr von Lützow	X		
Herr Wollgramm	X		
Abstimmung: 22 / 1 / 0			
Die Beschlussvorlage wurde angenommen.			

Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthaltungen





Hinweis zu einer redaktionellen Korrektur im Umweltbericht und in der Begründung des FNP und des Landschaftsplanes:

Bei der Zusammenstellung der Feststellungsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergaben sich redaktionelle Korrekturen in der Flächenbilanz (Kapitel 2.7 der Begründung).

In der Bilanz wurden die Flächen zur Wohnbaufläche und zur Verkehrsfläche falsch dargestellt.

Im Entwurf wurden 9,38 ha an Wohnbaufläche zur Siedlungserweiterung angegeben. Nach Überprüfung sind es jedoch nur 8,61 ha. Die Angaben zu den Wohneinheiten wurden allerdings korrekt dargestellt. Bei der Verkehrsflächenangabe wurden in Summe 3,50 ha angegeben. Nach Überprüfung sind jedoch nur 2,89 ha an vorgesehen. Daher ergibt sich folgende Zusammenstellung zum Feststellungsbeschluss:

Art der Fläche	Größe	Wohneinheiten (WE)
Wohnbaufläche	8,61 ha	119
Gemischte Baufläche	1,29 ha	9
Sonderbaufläche	7,71 ha	-
<i>Erholung</i>	<i>2,49 ha</i>	<i>-</i>
<i>Solaranlagen</i>	<i>5,22 ha</i>	<i>-</i>
Verkehrsflächen	2,89 ha	-
Park and Ride	0,67 ha	
Parkplatz	2,22 ha	
Fläche für Wald	0,54 ha	
Änderungsflächen im FNP (3. Änderung)	21,04 ha	128

Tab 1.: Flächenbilanz der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen

Auch im Umweltbericht und im Landschaftsplan wurden die Zahlen nochmals auf Richtigkeit geprüft und korrigiert. Dies betrifft vor allem die Tabellen 1 und 6 im Umweltbericht.

In den Tabellen lag wurden die Gesamtsummen falsch zusammengefasst. Im Entwurf wurden demnach folgende Bilanzen in der Summe dargestellt:

	Flächengröße	max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung
Summe	22,42 ha	7,77 ha
Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen	9,08	5,84 ha

Nach der Korrektur ergibt sich folgende Darstellung:

	Flächengröße	max. Versiegelung mit 50 % Überschreitung
Summe	20,50 ha	9,87 ha
Summe der neuen Siedlungserweiterungsflächen	12,03 ha	8,00 ha

Da im Umweltbericht jedoch von einer Überbauung bzw. Versiegelung von 9,08 ha ausgegangen ist, haben die eben genannten Korrekturen keine Auswirkungen auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, da im Ergebnis nun von einer geringeren Versiegelung von 8,00 ha auszugehen ist.

Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) gem. § 5 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BbgNatSchAG sowie § 11 BNatSchG

1 Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt / Naturschutz vom 16.03.2023	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich bedanke mich für die Zusendung des Entwurfs für die dritte Fortschreibung des LP als räumlicher und sachlicher Teilplan, hier zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der Zusendung der Unterlagen wurde der Landkreis Teltow-Fläming parallel zur Trägerbeteiligung zur 3. FNP-Änderung und die untere Naturschutzbehörde nach § 5 Abs. 4 BbgNatSchAG beteiligt. Neben der Beteiligung weiterer betroffener Fachämter im Hause und der Weiterleitung dieser Stellungnahmen wird seitens der UNB geprüft, ob die fachliche Qualität des LP ausreicht, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in entsprechender Form in die Abwägung aller Belange im Flächennutzungsplan (FNP) einstellen zu können.</p> <p>Ich halte es für erforderlich, darauf hinzuweisen, dass gem. § 4 Abs.3 BauGB eine Stellungnahme zum Landschaftsplan für die Rechtmäßigkeit des Abwägungsverfahrens von Bedeutung ist. Soweit im Flächennutzungsplan den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gem. § 9 BNatSchG zu begründen. Dieses Schreiben wird daher der Positionierung der UNB im TÖB-Verfahren zur 3. Änderung beigelegt.</p> <p>Mit Inkrafttreten des BbgNatSchAG sind bei Aufstellung eines Landschaftsplanes auch die betroffenen Behörden und die Öffentlichkeit entsprechend § 4 Abs. 5 BbgNatSchAG zu beteiligen. Dies ist mit der gemeinsamen Offenlegung zur FNP-Änderung hier erfolgt. Daher wurden die betroffenen Fachämter im Landkreis Teltow-Fläming ebenfalls durch die UNB beteiligt und deren Stellungnahmen werden nach Positionierung der UNB am Ende des Schreibens ebenfalls an Sie weitergeleitet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Informativ. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Die 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen (Stand Juli 2022) zur 3. FNP Änderung als sachlicher und räumlicher Teilplan wird mit folgenden Maßgaben als aufgestellt betrachtet:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Maßgaben werden gefolgt und der Landschaftsplan (Begründung) entsprechend angepasst und korrigiert.</p>

<p>Maßgabe:</p> <p>1. Ergänzung der FFH-Gebietsgrenzen entsprechend der 23. Erhaltungszielverordnung, insbesondere in dem Bereich des Vorhabens Nr. 8 (hier nördlich des Trappenweges). Daraus resultiert eine Neubewertung des Vorhabens Nr. 8 in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“ dahingehend, dass eine Zuordnung unter der Art des Eingriffspotenzials „weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff“ erfolgt. Bis zum Nachweis, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet kommt (FFH-VP), handelt es sich um eine Dissensfläche und muss so in der Abwägung zum FNP berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p>
<p>2. Aufgrund der Überplanung und damit einer Wiederaufnahme und Verdichtung als Wohnbebauung und Nutzung in der Friesenstraße liegen erhebliche Beeinträchtigungen der Funktion des Biotopverbundes im Zusammenhang mit naturschutzrechtlichen Schutzvorschriften (insbesondere Puffer zu Schutzgebieten, nicht ausschließbare Beeinträchtigungen eines FHH-Gebietes, Bauverbot an Gewässern) vor. Daraus resultiert eine Änderung in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“ zum Vorhaben Nr. 16 Zossen, Friesenstraße dahingehend, dass eine Zuordnung unter der Art des Eingriffspotenzials „weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff“ erfolgt.</p>	<p>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p>
<p>3. Überarbeitungserfordernis in Tabelle 8 „Bedeutung der Siedlungszuwachsf lächen für Natur und Landschaft“:</p>	<p>Die Maßgabe wird zur Kenntnis genommen. Der Landschaftsplan wird entsprechend korrigiert und angepasst.</p> <p>Aufgrund der Maßnahmenereffüllung und dessen Fristsetzung wurde der angepasste Landschaftsplan der Stadt Zossen der UNB bis zum 31.05.2023 erneut übergeben (E-Mail). Die Bestätigung des angepassten Landschaftsplanes wurde von der UNB bestätigt und gilt, wie bereits in der Stellungnahme angekündigt, als aufgestellt.</p>

<p>Nr. 6 GT Dabendorf, Goethestraße, Brandenburger Straße</p>	<p>Schutzgut Boden und Landschaftsbild und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 8 Zossen, südlich Trappenweg</p>	<p>fehlender Verweis auf das nördlich angrenzende FFH-Gebiet „Prierowsee“ (DE 3746-302) * vgl. Anlage Kartenskizze und Auszug der TK 10 Bis zum Vorliegen einer FFH-VP mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen vom Wohnbauvorhaben auf das FFH-Gebiet ausgehen können, ist das Vorhaben als Dissensfläche einzustufen ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff</p>		
<p>Nr. 10 OT Glienicke, an der Motocrossanlage</p>	<p>Schutzgut A+L, Boden und Landschaftsbild und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 14 OT Nachst Neuendorf, NN Landstraße, westlich der Gärtnerei</p>	<p>Schutzgut A+L und Boden und damit Gesamtbewertung um eine Stufe höher (nunmehr ⊖ - bedingt ausgleichbarer Eingriff)</p>		
<p>Nr. 16 Zossen, Friesenstraße, östlicher Bereich</p>	<p>In der Anlage 2 findet sich die konkrete Abgrenzung gemäß Liegenschaftskarte zum LSG „Notte-Niederung“, somit kann eine Betroffenheit konkret abgebildet werden (diese weicht nicht von den Darstellungen im FNP/BP ab). Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Prierowsee“ ist durch eine FFH-VP nachzuweisen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der geschützten Arten Fischotter, bauchige und schmale Windelschnecke kommt. Die Ausführungen lassen zudem eine Auseinandersetzung mit den Darstellungen der Biotopkartierung und der Entwicklungskarte des vorhandenen LP vermissen. Neben der Fläche mit vorhandener Wochenendhausbebauung werden auch als Laubwald kartierte dichte Gehölzbestände verloren gehen (08292). Laut LP sind gerade diese Bereiche für den Biotopverbund enorm wichtig. Eine Verdichtung der Bebauung und vor allem die Erhöhung des Nutzungsdrucks durch dauerhaftes Wohnen konterkarieren den Erhalt und die die Entwicklung der Grünanlagen in der Parkanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu naturschutzrechtlichen Schutzkulissen, wertvolle Pufferflächen werden damit abgewertet. Die zu erwartenden Auswirkungen über die vorhandene Nutzung hinaus stellen einen weder ausgleich-, noch ersetzbaren Eingriff aus</p>		

Abwägung zur 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP) zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen
(Stand 22. März 2021, redaktionelle Anpassung 12.07.2022)

	naturschutzfachlicher Sicht dar. Für das gesamte Plangebiet ist beim Schutzgut A+L daher die höchste Kategorie und damit auch insgesamt anzusetzen ● - weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff	
Nr. 21 Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, westlich	Schutzgut Boden eine Kategorie höher, führt jedoch zu keiner Veränderung der Gesamtbewertung	
Nr. 23 Zossen, Thomas-Müntzer-Straße, nordöstlich	Schutzgut A+L eine Kategorie höher, Betroffenheit gesetzlich geschütztes Biotop ergänzen, Vermeidung, Minimierung dazu ergänzen, Bewertung insgesamt auf ● weder ausgleich-, noch ersetzbarer Eingriff, wenn Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig berücksichtigt werden	
Nr. 24 Zossen, Straße der Jugend, an den Oberleitungen	Schutzgut A+L und Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
Nr. 26 Schöneiche, östlicher Bereich der Telzer Straße	Schutzgut Boden, A+L und Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
Nr. 33 GT Neuhof	Gesamtbewertung eine Kategorie höher	
<p>Die Übersicht zum Stand der Landschaftspläne in den einzelnen Gemeinden erhält vorerst folgenden Status:</p> <p>LP Stadt Zossen, aufgestellt 29.03.2000 mit weiteren Fortschreibungen, letztmalig zum 16.03.2023 geändert (3. Fortschreibung als sachlicher und räumlicher Teilplan für die 3. FNP Änderung mit Maßgaben)</p> <p>Ich bitte Sie, jeweils den korrekten Status aus naturschutzrechtlicher Sicht zu benutzen. Die Erfüllung der Maßgaben weisen Sie mir bitte spätestens zum 31. Mai 2023 nach.</p>		
<p>Mit den eingereichten Unterlagen zum LP-E wurden in der Kreisverwaltung auch das SG Wasser, Boden und Abfall des Umweltamtes, das Landwirtschaftsamt, das Ordnungsamt, das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, das Gesundheitsamt, das Hauptamt (SG Infrastrukturmanagement) und die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt, deren Stellungnahmen ich nachfolgend wiedergebe.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Informativ. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Landwirtschaftsamt Der Landschaftsplan beinhaltet Ausführungen zum voraussichtlichen Kompensationsbedarf, der sich durch die Planungen im Flächennutzungsplan ergibt (Kapitel 4.3). Die differenzierte Bewertung sowie konkrete Bemessung</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Hinweise werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und finden in der nachfolgenden Planungsebene Beachtung.</p>

<p>und Zuordnung erfolgt erst nachgeordnet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Sowohl die im FNP ausgewiesenen Entwicklungsflächen als auch die geplanten Maßnahmen zur Kompensation werden landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. In diesem Zusammenhang sind bei der weiteren Planung die agrarstrukturellen Belange zu berücksichtigen. Es wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <p>Die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen können nur zielführend sein, wenn diese im Einklang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehen und nicht zu einer Abwertung, Einschränkung oder gar Aufgabe dieser führen, wie z.B. bei der grundlegenden Extensivierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen oder auch abgeschnittene Zuwegungen und damit fehlender Erreichbarkeit von Flächen. Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Kompensation unter dem Aspekt des Erhalts der landwirtschaftlich genutzten Böden als natürliche Ressource unter Berücksichtigung der Produktionsbedingungen und unter Berücksichtigung der betriebswirtschaftlichen Auswirkungen für Nutzer und Eigentümer zu entwickeln. Zum Schutz vor weiteren Flächenverlust ist bei der nachgeordneten konkreten Bemessung und Zuordnung vorrangig zu prüfen, ob für geplante Kompensationsmaßnahmen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und etablierter Flächen zwingend erforderlich ist, und inwiefern landwirtschaftliche Bewirtschaftungsmöglichkeiten alternativ geeignet sind um dem vollständigen Flächenverlust entgegenzuwirken. Einzelne Maßnahmen sind dabei nicht ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang hat es sich bisher bewährt, das Landwirtschaftsamt bzw. die bewirtschaftenden Agrarbetriebe und Eigentümer der Flächen in die weitere Planung miteinzubeziehen.</p>	<p>Einwendungen können aus der Stellungnahme nicht entnommen werden.</p>
<p>Kreisentwicklungsamt / SG Planung Das SG Kreisentwicklungsamt positioniert sich in der Stellungnahme zur FNP-Änderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde Im vorliegenden Landschaftsplan für die Stadt Zossen sind die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege korrekt dargestellt und brauchen nicht ergänzt bzw. korrigiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Abwägung zur 3. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP) zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

(Stand 22. März 2021, redaktionelle Anpassung 12.07.2022)

Die Stellungnahmen der weiteren beteiligten Fachämter im Hause liegen noch nicht vor und werden ggf. nachgereicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.
--	---