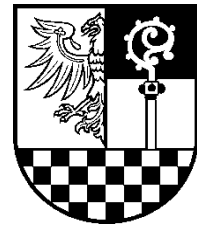


Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

CESA Investment GmbH & Co.KG
z. H. Frau Albani
Sophie-Charlottenstraße 33
14059 Berlin

Auskunft: Frau Lehmann
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9010
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de *
Datum: 23. Juli 2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB¹

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zur 3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen für den Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße

Fristablauf für die Stellungnahme:

24. Juli 2020

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben des Büros CESA Investment GmbH & Co.KG, Sophie-Charlottenstraße 33, 14059 Berlin vom 18.6.2020
2. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 21.2.2020
3. Planzeichnung im Maßstab 1 : 10 000 mit Bearbeitungsstand 21.2.2020
4. Diverse weitere Planunterlagen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Möglichkeiten der Überwindung

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

Hinsichtlich des aktuellen Standes der übergeordneten Planungen ergehen folgende Hinweise:

Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II – 2019, Nr. 35) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

getreten. Mit dem LEP HR wurde der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Es wird daher empfohlen, die Darlegungen entsprechend anzupassen und die Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung zu überarbeiten. Modifiziert wurden im LEP HR u. a. die Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels, vgl. hierzu Kapitel 2. Die abschließende Beurteilung über die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.

Zur Regionalplanung wird angemerkt, dass die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans 3.0 beschlossen hat. Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 28. Danach soll der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 textliche und zeichnerische Festlegungen u. a. zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung beinhalten. Ein verfestigtes Planungskonzept liegt jedoch noch nicht vor. Eine Auseinandersetzung mit den Festlegungen des früheren Regionalplans Havelland-Fläming 2020 ist entbehrlich.

Die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung.

Die Planungsabsicht der vorliegenden Änderung ist die Umwandlung einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Mit dieser Änderung werden demnach Planungsgrundzüge berührt, die den Bezug zur städtebaulichen Konzeption für das gesamte Gemeindegebiet verändern. Insofern sind die **Grundzüge der Planung berührt**.

Die Voraussetzungen für das Absehen von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung liegen mit Verweis auf die Kommentierung² nur dann vor, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Insofern ist entgegen der Darlegung auf S. 6 der Begründung eine **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zwingend notwendig**.

Die beabsichtigte Planänderung kann demnach nur im Regelverfahren mit allen Verfahrensschritten durchgeführt werden.

Das Vorgehen zur Planänderung bei einem FNP ist grundsätzlich nur auf zwei Wegen möglich: komplette Neuaufstellung oder Änderung auf Grundlage des wirksamen Planes. Letztere Form bedingt quasi eine Gegenüberstellung/Nachvollziehbarkeit der wirksamen Darstellungen mit den geplanten; dieses jeweils eingebunden in die wirksamen Darstellungen des Umgebungsbereiches. Demgemäß wäre also eine Beschränkung nur auf die künftige Neuplanung nicht ausreichend (kein Teil-FNP). Dieses Procedere gilt im gesamten Verfahren. Besagtes Vorgehen erfordert, dass alle im wirksamen FNP enthaltenen Darstellungen in die Ausschnittkarte zu übernehmen sind. **Weiterhin sind die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Darstellungen der Ausschnittkarte vollständig in der Legende zu erklären (Änderung auf Grundlage des wirksamen Plans).**

Auch ist darauf zu verweisen, dass der FNP ein Plandokument ist, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Die dem FNP beigefügte Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB beschränkt sich im Wesentlichen derzeit nur auf den beabsichtigten Änderungsbereich.

In der Planzeichenerklärung ist bei der Art der baulichen Nutzung neben dem benannten Paragraphen des BauGB lediglich der § 1 Abs. 1 der BauNVO³ als Rechtsgrundlage zu benennen.

Die Rechtsgrundlage des BauGB ist auf der Planzeichnung wie folgt zu aktualisieren:
BauGB ..., **zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587).**

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 3 BauGB, RdNr. 23 b, Lieferung Nr. 127 vom Oktober 2017

³ Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weitere Hinweise des Landkreises:

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung** und **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- 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**
- Gesundheitsamt, 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**
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab 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.

Von der **Unteren Bauaufsichtsbehörde** (hier: SG Technische Bauaufsicht) sowie dem **Gesundheitsamt** (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.

Im Auftrag

Lehmann
SB Bauleitplanung

Anlage

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Denkmalschutz
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 07.07.2020
Auskunft: Frau Wilke
Zimmer: A5-2-11
Telefon: 03371 6083609
Aktenz.:

63/33/10560/20/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Lehmann

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zur Änderung 3.1. des FNP "Berliner Allee / Gutstedtstraße" der Stadt Zossen

Sehr geehrte Frau Lehmann,

zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Baudenkmalpflege:

Wie bereits in den Unterlagen beschrieben, gibt es im Plangebiet selbst keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17 und 19 in Wünsdorf.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung.

Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes.

Bodendenkmalpflege:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

Wilke
Sachbearbeiterin

—

—

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und
Denkmalschutz
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 07.07.2020
Auskunft: Frau Wilke
Zimmer: A5-2-11
Telefon: 03371 6083609
Aktenz.:

63/33/10560/20/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Frau Lehmann

Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zur Änderung 3.1. des FNP "Berliner Allee / Gutstedtstraße" der Stadt Zossen

Sehr geehrte Frau Lehmann,

zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Baudenkmalpflege:

Wie bereits in den Unterlagen beschrieben, gibt es im Plangebiet selbst keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17 und 19 in Wünsdorf.

Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung.

Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes.

Bodendenkmalpflege:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Freundliche Grüße

Wilke
Sachbearbeiterin

—

—

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat IV
Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 29. Juni 2020
Auskunft: Herr Schade
Zimmer: C3-2-12
Telefon: 03371 608-4727
Aktenz.: 83.1.1/1695/0620

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
z. H. Frau Lehmann

- im Hause -

Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen Änderung 3.1

— Sehr geehrte Frau Lehmann,

der Entwurf zur Änderung 3.1 des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen mit Stand vom 21. Februar 2020 hat dem Landwirtschaftsamt zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.

Zur Änderung des FNP in der vorgelegten Entwurfsfassung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken geäußert.

— Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Schade
SB TöB

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 14. Juli 2020
Herr S. Koch / Herr D. Jonelat

A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Frau Lehmann

Stellungnahme der UNB zur Änderung 3.1 des FNP der Stadt Zossen für den Bereich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBP) „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ in der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

AZ bei A 67.2: ST 706/20/672/477

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 2. Juli 2020 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung (Stand: 21. Februar 2020)
- Planzeichnung (Stand: 21. Februar 2020)
- Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen (Endbericht)

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Fällungen von Waldbäumen im Rahmen einer Baufeldfreimachung sind nicht der ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Bodennutzung zuzurechnen und in der Folge eingriffsrelevant (hier v. a. Verlust von Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel). Ferner gelten die Belange des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vollumfänglich. In den Unterlagen wird zwar der kompensatorische Aspekt benannt, allerdings fehlt im Kapitel 6.4 eine Bauzeitenregelung zur Eingriffsminimierung und zur Einhaltung der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

b) Rechtsgrundlagen:

§§ 15 Abs. 1 und 44 Abs. 1 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Im Kapitel 6.4 der Begründung ist zu ergänzen, dass die Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutperiode, also im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres, durchgeführt werden dürfen. Ferner ist zu ergänzen, dass vor der Fällung potenzieller Fledermausquartierbäume die Anwesenheit von Fledermäusen im Winterquartier fachgutachterlich durch eine Kontrolle auszuschließen und der UNB vorab das Ergebnis dieser Kontrolle vorzulegen ist. Es wird empfohlen, einen entsprechenden Hinweis im Plan abzubilden.

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:

1. Die genauen Standorte für die Nist- und Fledermauskästen sind bereits mit dem Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern und entsprechend vorher mit der UNB abzustimmen. Der entsprechende „Durchführungsvertrag“ (s. z. B. auf dem B-Plan, Textliche Festsetzungen Pkt. 4.1) ist der UNB zur Prüfung vor Satzungsbeschluss vorzulegen.
2. Der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen vBP abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.
Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor).

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul
SGL-UNB

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen:

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 8. Juli 2020
Auskunft: Frau Zikul (UWB)
Herr Preuß (UABB)
Zimmer: A5-3-06
Telefon: 03371 608-2606
Aktenz.: 1002/20/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Kreisentwicklung
Frau Lehmann
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Stellungnahme

Betr.: Änderung 3.1 des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen für den Bereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Antragsteller: CESA Investment GmbH & Co.KG
Sophie-Charlottenstr. 33, 14059 Berlin

Es liegen folgende digital am 15. Juni 2020 im SG Wasser, Boden, Abfall eingegangene Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht, Arbeitsstand 21.02. 2020
- Darstellung FNP zur Änderung 3.1 (Maßstab 1: 10.000), Stand 21.02.2020

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen grundsätzlich keine Bedenken zur Änderung 3.1 des FNP Zossen (hier für den Bereich „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ in Wünsdorf). Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um eine ehemalige Militärfäche handelt. Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) liegen zurzeit keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von konkreten Altlastenverdachtsflächen für die o. g. Fläche vor. Das schließt jedoch nicht aus, dass vom Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall spätestens im Baugenehmigungsverfahren konkrete Forderungen zum Schutz des Bodens oder des Grundwassers erhoben werden. Das betrifft z. B. die Beseitigung von Altlasten, sofern vorgefunden) oder zusätzliche Untersuchungen im Bereich von Niederschlagswasserversickerungsanlagen, um nur Einiges zu nennen. Das bedeutet, es könnte sich dadurch spätestens im Baugenehmigungsverfahren erhöhte finanzielle Aufwendungen ergeben.

Zikul



LAND BRANDENBURG

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**
Abteilung Bodendenkmalpflege /
Archäologisches Landesmuseum

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Wünsdorfer Platz 4-5 | D-15806 Zossen (Ortsteil Wünsdorf)

CESA Investment GmbH & Co. KG
Abt. Stadtplanung, z.H. Frau Albani
Sophie-Charlotten-Str. 33
14059 Berlin

-nur per Mail-

OT Wünsdorf, Wünsdorfer Platz 4-5
D-15806 Zossen

Dezernat Bodendenkmalpflege
Gebietsbodendenkmalpflege
Oberhavel / Teltow-Fläming
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
martina-johanna.brather@bldam-brandenburg.de
Internet: www.denkmalpflege.brandenburg.de

Wünsdorf, den 19. Juni 2020

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2020: FP/09/ 1 Zossen, TF, 3.1 Änderung des Flächennutzungsplans
für den Bereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße" – Ihr Schreiben vom
18.6.2020**
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrte Frau Albani, sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV-BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

Seite 2

Hinweis:

Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Dr. Martina-Johanna Brather

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Ivo Redlin

Von: weitke@wbv-gallun.de
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2020 16:07
An: Bettina Albani
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB zur 3.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen

Sehr geehrte Frau Albani,

die Belange des Verbandes werden nicht berührt.
Sollten Ausgleichsmaßnahmen an Gewässer vorgenommen werden, ist vom Verband eine Stellungnahme einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

T. Weitke
Geschäftsführer

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“
Storkower Straße 1
15749 Mittenwalde, OT Gallun
Tel. 033764-24 588 – 2
Fax 033764-62758

Mail: weitke@wbv-gallun.de
Internet: www.wbv-dahme-notte.de
Anfahrt: A13 Abfahrt Bestensee

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet. This e-mail may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient (or have received this e-mail in error) please notify the sender immediately and destroy this e-mail. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of the material in this e-mail is strictly forbidden.

Von: info@wbv-gallun.de
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2020 13:14
An: weitke@wbv-gallun.de
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB zur 3.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen

PE 20.895E

Von: Bettina Albani <b.albani@cesagroup.berlin>
Gesendet: Donnerstag, 18. Juni 2020 09:04
An: Bettina Albani <b.albani@cesagroup.berlin>
Cc: Widera, Kerstin <Kerstin.Widera@SVZossen.Brandenburg.de>
Betreff: Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB zur 3.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag der Stadt Zossen möchte ich Ihnen die Unterlagen zur 3.1 Änderung des Flächennutzungsplan für den Bereich Berliner Allee/Gutstedtstraße übergeben.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina Albani
Dipl.-Ing., Stadtplanerin
Abteilung Stadtplanung

CESA Investment GmbH & Co. KG

Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Tel: +49 (0)30 / 26 07 88 – 706 Durchwahl
Tel: +49 (0)30 / 26 07 88 – 701 Herr Wolf Uwe Rilke, Abt.-Leiter
Tel: +49 (0)30 / 26 07 88 – 300 Zentrale
Fax: +49 (0)30 / 88 71 72 – 81

Mobil: +49 (0)170 228 1757
Homeoffice +49 (0)33605 52 40 25

b.albani@cesagroup.berlin

www.cesagroup.berlin

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg. HRA 41236 B | Geschäftsführung: CESA Verwaltung GmbH, vertreten durch Achaz v. Oertzen und Zeynep Dengi. Amtsgericht Berlin-Charlottenburg. HRB 195078 B.
USt-IdNr.: DE 260441098

Unsere Hinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie [hier](#).



LAND BRANDENBURG

EINGEFANGEN
13. Juli 2020
Erl.....

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf | Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Oberförsterei Wünsdorf

CESA Investment GmbH & Co.KG
Abt. Stadtplanung, z.H. Frau Albani
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearb.: Rüdiger Stein
Gesch.Z.: LFB_16.04-7026-32/343+3/20
Hausruf: +49 33704 708794
Fax:
Obf.Wuensdorf@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Zossen, 09.07.2020

Stadt Zossen, 3.1 Änderung des FNP für den Bereich "Berliner Allee / Gutstedtstraße".

**Hier: Beteiligung der Behörden und sonst. Trägern öffentl. Belange n. § 4 Abs.2 BauGB u. benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
Entwurf: Stand 21.02.2020**

Hier: Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg -untere Forstbehörde-

Sehr geehrte Frau Albani,

die Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf -untere Forstbehörde-, erfolgt im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange aus forstrechtlicher Sicht gemäß § 4 Abs.2 BauGB¹ zum Inhalt des Entwurfes der 3.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen sowie auf der Grundlage meiner Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Berliner Allee / Gutstedtstraße,
Gesch.Z.: LFB 16.04-7026-31B/06/17.

Grundlage meiner Stellungnahme sind neben dem Anschreiben vom 18.06.2020 die in Papierform zur Verfügung gestellten Unterlagen:

1. Begründung zum Entwurf zur 3.1 Änderung des FNP mit Stand 21.02.2020
2. Planzeichnung mit Änderungsbereich zum Entwurf zur 3.1 Änderung des FNP mit Stand 21.02.2020

Die getroffenen forstbehördlichen Entscheidungen beruhen auf folgenden Prüfkriterien:

1. Vorhandener Waldanteil der betroffenen Gemarkungen (Bewaldungsprozent).
2. Abwägung über das öffentliche Interesse am Walderhalt gemäß § 1 Abs. 1

Dienstgebäude

Steinplatz 1

Telefon

(033702) 2114000

Fax

(033702) 2114049

und Abs. 3 LWaldG² sowie § 8 Abs. 2 LWaldG

3. Waldfunktionenkartierung des Landes Brandenburg mit Stand 16.04. 2018

Der Änderung des FNP in diesem Bereich von „gemischte Baufläche“ in Sonderbaufläche „Einzelhandel wird forstbehördlich **zugestimmt**.

Begründung:

Zu 1.

Die Gemarkung Zehrendorf hat mit ca. 91 % Waldanteil eine überdurchschnittliche Waldflächenausstattung.

Zu 2.

Das öffentliche Interesse an der Schaffung weiterer Einzelhandelsstandorte in direkter Lage an der B 96 und in der Ortslage Wünsdorf überwiegt hier eindeutig gegenüber dem Walderhalt in einer Insellage.

Zu 3.

Die Zustimmung einer geplanten Nutzungsartenänderung von jetzt Waldfläche in eine zukünftige Nichtwaldfläche meiner Behörde wurde bereits in der Beteiligung zum o. g. B-Planverfahren in Aussicht gestellt.

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

Nach der aktuellen Waldfunktionenkartierung Stand 16.04. 2018 sind für diese überplante Fläche folgende kartierten Waldfunktionen mit Kompensationsfaktoren ausgewiesen:

- | | |
|--|----------------|
| • Grundkompensation (Walderhalt gem. § 1 LWaldG) | Faktor 1 |
| • Sichtschutzwald (WF 4100) | Faktor 0,75 |
| • Erholungswald Intensitätsstufe 2 (WF 8102) | Faktor 0,75 |
| Gesamtausgleichsfaktor | 1 : 2,5 |

Unter Punkt 6.3.1 und 6.4 ab Seite 28 der Planunterlage ist dieser Kompensationsumfang beschrieben. Näheres regelt der noch ausstehende Durchführungsvertrag zum o. g. B-Plan.

Zu Punkt 10. Rechtsgrundlagen:

Hier ist nachfolgendes Gesetz aufzunehmen:

Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 15]).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Britta Lolk

Leiterin der Oberförsterei



LAND BRANDENBURG

EINGEGANGEN

15. Juli 2020

Erl.....

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

CESA INVESTMENT
Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/766+7#197470/2020
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 13. Juli 2020

3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 18.06.2020
- Begründung 21.02.2020
- Untersuchung Schallimmission, 04.09.2018
- Kartierungsbericht, 2017
- Planzeichnung, 21.02.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 13. Juli 2020 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:

Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen
Bearbeiter	Frau Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: TOEB@lfu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Planungsgrundsatz 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 Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

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.

2. Sachstand- Allgemein

Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Änderungs- bzw. Erweiterungsflächen dargestellt. Der Geltungsbereich der 3.1. Änderung des FNP entspricht einzig dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Berliner Allee/Gutstedtstraße“.

3. Stellungnahme

Mit der Änderungsfläche soll ein Einzelhandel auf der bisher gemischten Baufläche entstehen. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ aufgestellt. Er liegt aktuell ebenfalls zur Beteiligung vor. Ein Schallgutachten bestätigt die Realisierbarkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung. Basierend auf dem Gutachten wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der gewerblichen Immissionen abgeleitet. Sie werden in der Begründung und im Durchführungsvertrag festgehalten.

Im Umweltbericht liegt eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und im Prognose-Planfall für die Schutzgüter vor. Eine Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen erfolgt bislang nicht und ist zu ergänzen.

4. Fazit

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

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 8. Juli 2020 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	3.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen, LK TF

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Dieses Dokument wurde am 24. Juni 2020 durch Kirsten Genselin schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.