

# **Amtsblatt**

## **für die Stadt Zossen**



18. Jahrgang

Zossen, 08. Juni 2021

Nr. 8

---

**Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 25. Mai 2021**

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

**1. Amtlicher Teil**

Seite

---

**Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben hier: erneute Durch-  
führung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**3 - 6**

---

**Bekanntmachung**

**Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee / Gutstedt-  
straße“ in Zossen, Ortsteil Wünsdorf**

**7-8**

---

**Bekanntmachung gefasster Beschlüsse Jagdgenossenschaft Wünsdorf**

**9**

---

---

**Amtlicher Teil**

---

**Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben  
hier: erneute Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtverordnetenversammlung Zossen hat am 07. Oktober 2015 die Aufstellung und am 12.05.2021, mit Fortführung am 19.05.2021, die 2. Offenlage des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ im Gemeindeteil Werben des Ortsteils Glienick beschlossen.

Mit dem 2. Entwurf wurden insbesondere den Forderungen der Unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung, Erstaufforstung und Ersatzmaßnahmen aufgenommen und damit ein forstrechtlich qualifiziert Bebauungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat einen Umfang von ca. 1,64ha.

Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht mit Stand vom 25.03.2021 liegen

**vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021**

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

Montag: 8 bis 12 Uhr, 13 bis 16 Uhr  
Dienstag: 8 bis 12 Uhr, 13 bis 16 Uhr  
Mittwoch: geschlossen  
Donnerstag: 8 bis 12 Uhr, 13 bis 18 Uhr  
Freitag: Termine nur nach Vereinbarung  
Sonnabend: 8 bis 12 Uhr (jeden 1. und 3. Sa. im Monat)

Die Unterlagen, die Gegenstand der öffentlichen Auslegung sind, können während des o. g. Zeitraums unter <http://www.zossen.de/buerger/aktuell-planungen> eingesehen werden.

Gleichzeitig verweise ich auf das Landesportal <http://blp.brandenburg.de> als Informationsquelle

Während der öffentlichen Auslegung besteht für jedermann Gelegenheit, sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Während dieser Auslegungsfrist können von jedermann Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

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

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

**Erläuterung der Planungsziele:**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, Teile der am Ortsausgang von Werben gelegenen, und über die dortige Trebbiner Landstraße erschlossenen Flurstücke (Gemarkung Glienick, Flur 1 Flst. 122 und 123) als Wohnbaufläche zu entwickeln. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) soll dem

örtlichen Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden. Die im B-Plan ebenfalls festgesetzten, privaten Grünflächen dienen der Gartennutzung. Die Erschließung der Flächen erfolgt einerseits über eine parallel zur Trebbiner Landstraße verlaufende, private Anwohnerstraße, andererseits binden einige Grundstücke auch direkt an die Trebbiner Landstraße an.

Aufgrund der positiven Wachstumsprognosen, was die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Zossen einschl. Ihres Umfeldes als Mittelzentrum angeht, hatte die Stadtverordnetenversammlung in ihrem aktuell gültigen Flächennutzungsplan vom Juni 2018 die o. g. Flächen bereits entsprechend ausgewiesen. Mit der Ausweisung im FNP wurde gleichwohl den Zielen des LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg), „neue Siedlungsflächen ... an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen...“, Rechnung getragen.

#### **Arten und Inhalte umweltrelevanter Informationen:**

Folgende umweltrelevante Informationen sind für den Entwurf des Umweltberichtes (Stand: 28.02.2020) verfügbar:

- Landschaftsrahmenplan LRP für den Landkreis Teltow - Fläming (Planstand 2010)
- Landschaftsplan der Stadt Zossen (Planungsstand der Genehmigung: Sep. 2018)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Erhebungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild / Erholung, Arten und Lebensgemeinschaften / Schutzgebiete, Mensch / Kultur und Sachgüter und deren Wechselwirkungen, der Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter (vor allem Boden, Biotope, Bäume) und deren Kompensation
- Bericht der zoologischen Erfassungen und artenschutzfachliche Prüfung bezügl. Fledermaus und Avifauna sowie Reptilien und weiterer relevanter Artengruppen (Stände 27.06.2016 und 04.10.2016).

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen der Fachbehörden wurden im Rahmen der ersten förmlichen Beteiligung (nach § 3 Abs. 1 BauGB) abgegeben:

- **Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz (Schreiben v. 10.08.2020):** Immissionschutz:  
Die Verkehrsimmissionen der angrenzende L 792 werden als nicht erheblich bewertet, allerdings sind die Auswirkungen der Immissionen auf das Schutzgut Mensch im Umweltbericht zu ergänzen und zu bewerten. Der Immissionsschutz ist ein zulassungsrelevanter Belang und daher auch in der Abwägung kurz abzuhandeln, auch wenn keine Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte vorliegt. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht zu erwarten. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch und Klima/Luft sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich. 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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten. Dies wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde diesbezüglich unter Pkt. 2.6, die Begründung unter Pkt.3.7 ergänzt, die Festsetzung zum Immissionschutz unter Pkt. 7 neugefasst.
- **Landkreis Teltow Fläming (Schreiben v. 14.08.2020):** So ist für die Festsetzung von privaten Grünflächen zunächst zu beachten, dass die (jeweilige) Zweckbestimmung festzusetzen ist. „Fehlt diese, so gestattet die Festsetzung lediglich die Anlage einer begrüneten Fläche ohne spezifische Nutzungsmöglichkeiten. Auch wenn dies – etwa aus Gründen des Naturschutzes – ausdrücklich gewollt ist, sollte der Charakter der Fläche konkreter angegeben werden (z. B. als Feuchtwiese, Ruderalfläche o. Ä.)“.2  
Bei der Festsetzung von Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um eine selbstständige Festsetzung. Diese kann überlagert werden mit verschiedenen unselbstständigen Festsetzungen. Hier im Plan ist zum einen die Überlagerung durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und zum anderen die Erhaltung von bestimmten Pflanzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB beabsichtigt. Diese Kombinationen sind möglich, jedoch müssen sie miteinander abgestimmt sein.

Bezüglich der Ausführungen zu den Kompensationsmaßnahmen auf S. 16 der Begründung ist zu beachten, dass der bloße Verweis auf „vertragliche Regelungen“ nicht ausreicht. So muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag/städtebaulichen Vertrag in Zusammenhang steht in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Vertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Bauleitplanung relevant sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug eines derartigen Vertrages „verlagert“ werden. Die Begründung ist dementsprechend anzupassen.

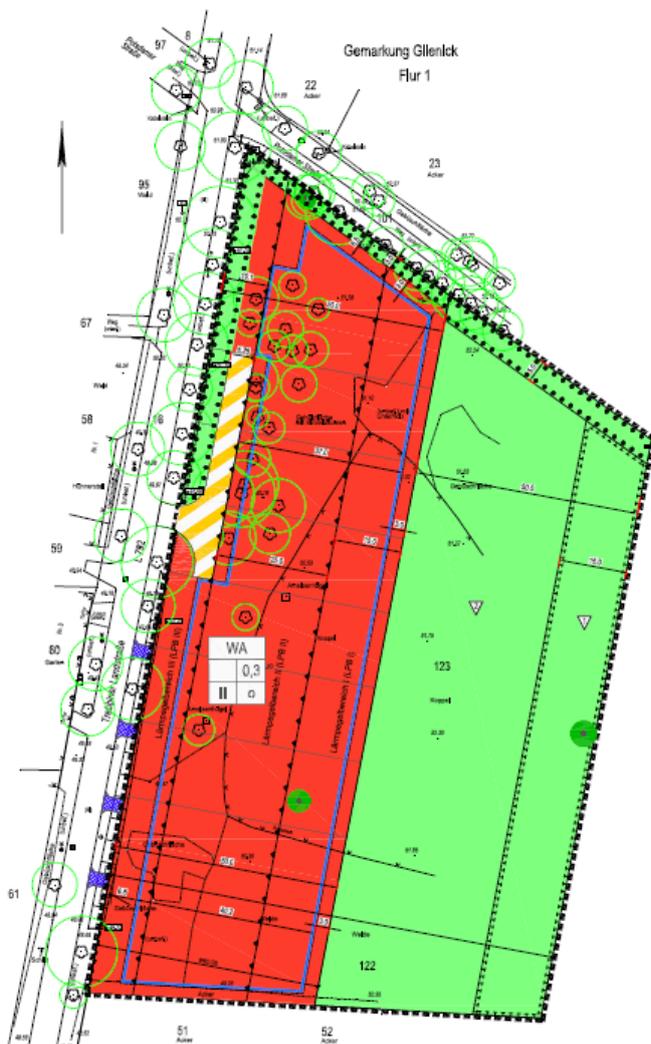
- **Landkreis Teltow Fläming Untere Wasserbehörde (Schreiben v. 06.07.2020):** Die UWB gibt Hinweise zur geplanten Änderung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf sowie zu den damit einhergehenden Restriktionen hinsichtlich der geplanten Bebauung (Möglichkeiten der Versagung von Genehmigungen für bauliche Anlagen, Bodenversiegelung, Entsorgung Niederschlagswasser). Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im vorliegenden Umweltbericht behandelt.
- **Landkreis Teltow-Fläming Untere Naturschutzbehörde (Schreiben v. 10.08.2020):** Die Untere Naturschutzbehörde äußerte Bedenken aus naturschutzrechtlicher Sicht, hinsichtlich der Festsetzung gleichwertiger eingriffsnaher Ausgleichs- oder nachrangig gleichartiger an anderem Ort und Stelle durchzuführender Ersatzmaßnahmen. Dem wurde gefolgt, durch Detaillierung der Eingriffsbilanz und Überarbeitung der Festsetzungen innerhalb des B-Plangebietes gefolgt. Für die weiteren erforderlich Kompensationsmaßnahmen zur Grünflächeninanspruchnahme und Versiegelung wurden Flächen außerhalb des Plangebietes sondiert und die hier vorgesehenen bilanzierten Maßnahmen über einen Städtebaulichen Vertrag dinglich gesichert. Weitere Hinweise u.a. zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, Schutz der Streuobstwiese sind in die Planzeichnung aufgenommen worden. Hinweise des Umweltamtes zur künftigen Ausdehnung des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Groß Schulzendorf und des Denkmalschutzes zum Umgang mit Bodendenkmalen wurden in die Planzeichnung aufgenommen.
- **Oberförsterei Wünsdorf (Schreiben v. 05.08.2020):** Die Oberförsterei Wünsdorf forderte die Qualifizierung und Sicherstellung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs zur Änderung der Nutzungsart „Wald“ in „Bauland“ über einen Städtebaulichen Vertrag. Hierzu erfolgte eine Überarbeitung des Umweltbericht, mit Detaillierung der bilanzierten und erforderlichen die Maßnahmen. Mit Aufstellung eines Städtebaulichen Vertrages zur Kompensation der Waldinanspruchnahme wurde der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert.

Bürgermeisterin  
Wiebke Schwarzweller



Lage des Plangebietes

Tell A: Planzeichnung



Auszug aus der Planzeichnung

**Bekanntmachung  
Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ in  
Zossen, Ortsteil Wünsdorf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 27. Januar 2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Wünsdorf der Stadt Zossen östlich des Kreuzungsbereichs der Berliner Allee mit der Gutstedtstraße und der Straße „Am Bahnhof“.

Die Satzung wurde am 26. Mai 2021 ordnungsgemäß ausgefertigt und tritt mit dem Tag dieser Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Kraft.

Jedermann kann die Satzung des Bebauungsplanes vom 10. Juni bis einschließlich 24. Juni 2021 im Rathaus der Stadt Zossen, Marktplatz 20 in 15806 Zossen, im Konferenzraum im Erdgeschoss eingesehen werden.

Es besteht weiterhin die Möglichkeit den Bebauungsplan einschließlich der Begründung im Rathaus der Stadt Zossen während der üblichen Dienststunden einzusehen und über ihren Inhalt Auskunft zu verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs.1 BauGB werden unbeachtlich:

1. eine nach § 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes  
und
3. nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,  
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Zossen geltend gemacht worden sind. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

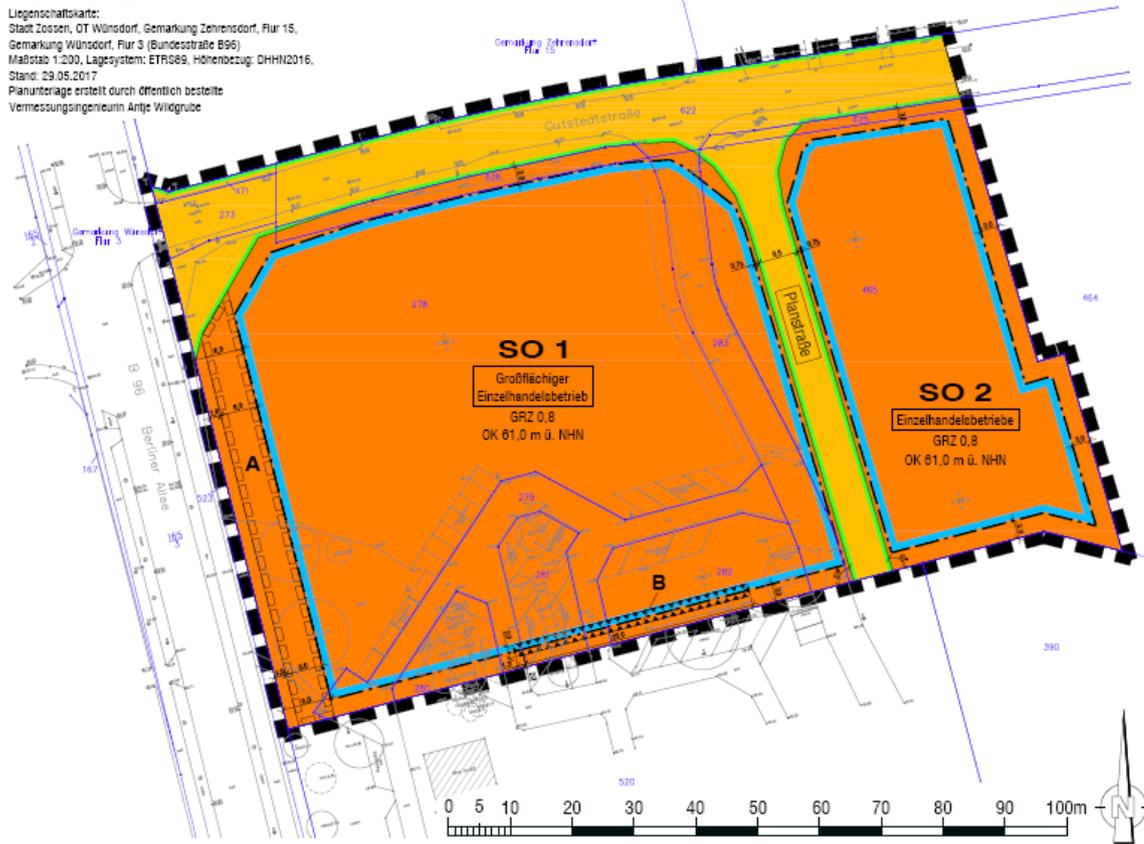
Wiebke Schwarzweller  
Bürgermeisterin



Lageübersicht

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Liegenschaftskarte:  
Stadt Zossen, OT Wündorf, Gemarkung Zehrendorf, Flur 15,  
Gemarkung Wündorf, Flur 3 (Bundesstraße B96)  
Maßstab 1:200, Lage-system: ETRS89, Höhen-zug: DHHN2016,  
Stand: 29.05.2017  
Planunterlage erstellt durch öffentlich bestellte  
Vermessungs-ingenieurin Antje Wildgrube



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

*Jagdgenossenschaft Wünsdorf  
Der Vorstand*

*Wünsdorf, den 17.05.2021*

## **Bekanntmachung**

Die Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft Wünsdorf vom 23.04.2021 fasste folgende Beschlüsse:

- Top 5. Verwendung der Reinertrages des Jj. 2020/ 2021**  
Abstimmungsergebnis: einstimmig :  
Der Reinertrag des Jj. 2020/ 2021 wird ausgezahlt.
- Top 6. Verwendung des verjährten Auskehranspruch Jj 2016 / 2017**  
Abstimmungsergebnis: einstimmig  
Der Betrag des Auskehranspruch des Jagdjahres 2016/ 2017 wird der Rücklage der Jagdgenossenschaft zu geführt.
- Top 7. Haushaltplan Jj 2021/ 2022**  
Abstimmungsergebnis: einstimmig :  
Der vorliegende HHP des Jj. 2021/ 2022 ist bestätigt.
- Top 8. Entlastung KassiererIn**  
Abstimmungsergebnis: einstimmig : Die KassiererIn ist entlastet.
- Top 9. Entlastung Vorstand**  
Abstimmungsergebnis: einstimmig : Der Vorstand ist entlastet.
- Top 11. Wahl der fehlenden Funktionsträger**  
Die Wahl der fehlenden Funktionsträger wird zur Mitgliederversammlung der Jagdgenossenschaft 2021/ 2022 verschoben.
- Top 13. Angliederung der Flur 8 an den gemeinschaftlichen Jagdbezirk Wünsdorf.**  
Die jagdbare Fläche wird den Jagdbogen 1 Wünsdorf zu geteilt.  
Der Jagdpachtvertrag ist vom Vorstand entsprechend zu ändern und zu unterschreiben.  
Abstimmungsergebnis: einstimmig : Der Jagdpachtvertrag wird geändert.

Die Niederschrift ist im vollen Wortlaut von jedem Jagdgenossen in der Zeit vom **01.06.2021 bis zum 30.06.2021** beim Jagdvorsteher einzusehen.  
In dieser Zeit sind Widersprüche schriftlich möglich.  
Vor anmeldung bitte unter Tel. : 033702-20480 oder 0172 2897662

Der Vorstand

Wolfgang Sieloff  
Vorsitzender

Heiko Ostwald  
1. Beisitzer

Wilfried Meier  
2. Beisitzer