



126/24

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan "Am Telzer Weg" im GT Dabendorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	21.11.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Vorberatung)	27.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:
1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Am Telzer Weg"

oder

2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 02.04.2024 bis einschließlich 03.05.2024 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.05.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 21.06.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	
--	--

Anlage/n

1	Ausw. TÖB-E-ATW(06-11)
---	------------------------

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
 STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,
 nach § 4 Abs. 2 BauGB
 DER NACHBARGEMEINDEN
 nach § 2 Abs. 2 BauGB und der
 BÜRGER
 nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STAND: 06.11.2024

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	20	13
2	Nachbargemeinden	7	2
3	Summe	27	15
4	Bürger		keine

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.



Ministerium
für Infrastruktur
und Landesplanung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Nur per mail: vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Matthias Vogel
Gesch.-Z.: GL 5.13-46151-012-0579/2023
Tel.: 0331-866-8758
Fax: 0331-866-8703
matthias.vogel@gl.berlin-brandenburg.de
Internet: gl.berlin-brandenburg.de/

Potsdam, 10. Juni 2024

Planung/Vorhaben: Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ (Entwurf, Stand: 30.01.2024)
Gemeinde / Ortsteil: Zossen / Dabendorf
Kreis: Teltow-Fläming
Region: Havelland-Fläming

Ihre Anfrage vom 15.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

- Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen
 Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
 Anpassung an Ziele der Raumordnung ist unter u.g. Voraussetzungen möglich

Erläuterungen:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.08.2023 und regen an, die Planbegründung (S. 3 und 4) reaktionell anzupassen (Ziel 5.2 und Ziel 6.2 ergänzen, Wegfall Verweis auf LEP FS, Ziel 5.6 Abs. 2 LEP HR).

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

1.1

- 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, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter <https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>

Vorschlag für die Abwägung

1.1

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, daß die Planung an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2

- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming vom 15.06.2023, öffentliche Auslegung vom 10.08. bis 10.10.2023, im Internet aufrufbar unter <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>

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.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- 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/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Vogel

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

2. Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefieß 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Am für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung
 Dienstgebäude; Zinnaer Str. 34

Herrn Dipl.-Ing.
 Volker Herger
 Mulackstraße 37
 10119 Berlin

Auskunft: Frau Schönberner
 Zimmer: 1.OG R. 2
 Telefon: 03371 608-4154
 Telefax: 03371 608-9010
 E-Mail: Marion.Schoenberner@teltow-flaeming.de *
 Datum: 05. Juli 2024
 Aktenz.: 80.8.3.1. 47711070119002

Entwurf des Bebauungsplanes (BP) „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹

Beteiligung der Träger öB u. Nachbargemeinden (§ 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	02.04.2024 bis 03.05.2024
Fristablauf für die Stellungnahme	21.06.2024
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am noch offene Stellungnahmen angezeigt am	21.06.2024
Gewährte Fristverlängerung für Stellungnahme SG Kreisentwicklung	05.07.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. E-Mail inkl. Anschreiben Büro Volker Herger, Mulackstraße 37, 10119 Berlin vom 16.05.2024, eingegangen am 16.05.2024
Digitale Unterlagen als Anlage:
2. Entwurf der Begründung zum BP „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf, Bearbeitungsstand: 30.01.2024
3. Planzeichnung des BP „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf, Maßstab: 1 : 1.000 (bei Format A 2), Bearbeitungsstand: 30.01.2024

1. Einwendungen

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

a) Einwendung(en):

b) Rechtsgrundlage(n):

¹ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

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

-

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 **Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung** (hier: **SG Kreisentwicklung**, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung) ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen nachfolgende Anregungen und Hinweise:

2.1

Begründung

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung (S. 4) werden Ergänzungen empfohlen. Auf den Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (in Aufstellung) sowie den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Satzungsbeschluss am 06.06.2024) wird dafür entsprechend hingewiesen. Zudem ist der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ bereits mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten.

Auf der S. 5, Pkt. 3.1, ist die Wortgruppe „der Stadt Zossen“ vermutlich durch ein Versehen doppelt enthalten.

2.2

Unter Pkt. 4.2, S. 5, heißt es, dass ein Waldentlassungsverfahren eingeleitet wurde und die untere Forstbehörde eine Waldentlassung in Aussicht gestellt hat. Die Aussage sollte zur Vermeidung von möglichem Konfliktpotenzial ergänzt/präzisiert werden. Auf der Ebene des B-Planes muss sichergestellt sein, dass die Flächen in der beabsichtigt festgesetzten Weise auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Planzeichnung/textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung 2.1 ist vom Grundsatz entbehrlich. Sie regelt und setzt nichts fest, was vorliegend nicht bereits zeichnerisch in gleicher Weise geregelt ist.

Die hier als Hinweise in die Planzeichnung aufgenommenen Artenschutz-/Vermeidungsmaßnahmen sind keine Hinweise, die auf die Planzeichnung gehören, auch wenn deren

Vorschlag für die Abwägung

2.1 Der aktuelle Stand der Regionalplanung wird in die Planbegründung übernommen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.2 Die Angaben zum Stand des Waldentlassungsverfahrens werden aktualisiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.3 ...fführung seitens des SG Naturschutz mit Verweis auf die fachliche Stellungnahme vom 21.06.2024 als „dankenswert“ befunden wird. Sie sind in dieser Form weder verbindlich oder rechtlich gesichert. Dass eine rechtliche Sicherung notwendig ist, ist der Gemeinde bekannt, denn es wird ebenfalls hinweisend erklärt, dass die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger zu vereinbaren ist. Ein solcher Hinweis wäre durchaus üblich. Diesbezügliche Bedenken bestünden nicht.

Beim Aufbringen von Hinweisen auf die Planzeichnung z. B. im Zuge der „Kennzeichnung“ von Bodenbelastungen oder anderen naturräumlichen Gegebenheiten oder bei „Nachrichtlichen Übernahmen“, z. B. infolge von Unterschutzstellungen nach Denkmalrecht ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass „nur solche Hinweise aufgenommen werden (sollen), die für das Verständnis der Planung unbedingt erforderlich sind“² oder solche „Hinweise auf Besonderheiten (... Baugrundverhältnisse)“ gegeben werden, „deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen“ einerseits „wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben“ andererseits „notwendig ist“.³

Das bedeutet i. S. der Klarheit und Übersichtlichkeit des Planes, dass nicht jeder Hinweis geeignet sein kann, zur eindeutigen inhaltlichen Bestimmtheit von Festsetzungen beizutragen. Die wesentlichen Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sollen insoweit nicht von Hinweisen jeglicher Art „überfrachtet“ werden. Hier nehmen die „Hinweise“ zu den Artenschutz-/Vermeidungsmaßnahmen und den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen deutlich mehr Raum ein als die eigentlichen Festsetzungen. Im Hinblick auf das Vorgenannte sollten die Hinweise A bis D gestrichen werden. Dass die Sicherung der Artenschutzmaßnahmen mittels städtebaulichem Vertrag erfolgt, genügt als Hinweis. Die Inhalte der einzelnen Maßnahmen sind für das Verständnis des Planes nicht von Belang.

2.4 Rein vorsorglich wird im Hinblick auf den Artenschutz darauf verwiesen, dass der Schutz bestimmter Pflanzen- und Tierarten wegen des erforderlichen städtebaulichen Bezugs von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht im B-Plan festsetzbar ist. Es sei denn, es handelt sich um „sog. CEF-Maßnahmen, die dazu bestimmt sind, artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen beim Vollzug des BP vorbeugend zu verhindern“; diese „müssen im Bebauungsplan festgesetzt werden.“⁴ Dass es sich um CEF-Maßnahmen handeln könnte, ist hier weder ersichtlich, noch hinreichend beschrieben, was in der Folge zur ohnehin vorgesehenen Regelung dieser Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag führt.

2.5 f nachfolgende Aktualisierung von Rechtsgrundlagen wird hingewiesen:

- BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11)
- BbgKVerf - Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10])

Vorschlag für die Abwägung

2.3 Die Artenschutz-/Vermeidungsmaßnahmen werden aus der Planzeichnung herausgenommen.
Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt.

2.4 Die Maßnahmen zum vorgezogenen Artenschutz werden als solche gekennzeichnet und in Teil B: Text aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.5 Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Sonstiges

Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen 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 Bildung und Kultur, hier: **SG Schulverwaltung und Kultur**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht** und **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- Büro für Chancengleichheit und Integration, hier: **Behinderten- und Seniorenbeauftragte**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter wurden vorab am 21.06.2024 digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an Herrn Dipl.-Ing. Volker Herger übersandt.

- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Wasser, Boden, Abfall**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Schulverwaltung und Kultur**
- **SG Agrarstruktur**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** (Hinweis per hausinterner E-Mail)
- **Behinderten- und Seniorenbeauftragte** (Info per hausinterner E-Mail)

Die Stellungnahmen vom **SG Naturschutz** und **SG Technische Bauaufsicht** sind diesem Schreiben als Anlagen beigelegt.

Vom **SG Planung, Controlling, Finanzen** und **SG Hygiene und Umweltmedizin** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilung 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.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat I
Hauptamt / Infrastrukturmanagement
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 3. Juni 2024
 Auskunft: Frau Mammitzsch
 Zimmer: B8-2-08
 Telefon: 03371 608-4555
 Aktenz.: 10.ISM-Ma 24/187



Amt für Wirtschaftsförderung und
 Kreisentwicklungsamt
 Frau Schönberner

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

2.6 geehrte Frau Schönberber,

seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.


 Mammitzsch
 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

2.6 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.7

Seitens des **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität** wird gemäß hausinterner E-Mail-Mitteilung darauf hingewiesen, dass auf der Berliner Chaussee (B 96), die sich teilweise innerhalb des Geltungsbereichs des BP befindet, zwei regional bedeutsame Motorradrouten der „FlämingRide“ (Touren 1 und 2) verlaufen. Beidseitig entlang der B 96 über die dortigen Geh-/Radwege erfolgt der Verlauf des überregional bedeutsamen Radweges „Berlin – Leipzig“. Im Hinblick auf die Stärkung des Aktivtourismus im Landkreis Teltow-Fläming sollte die touristische Nutzung für Motorradfahrer und Radfahrer auch weiterhin gewährleistet bleiben. Die Begründung zum BP geht auf die genannten touristischen Routen, die hier über die öffentlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche der B 96 n geführt werden, nicht ein. Es wird empfohlen, einen Hinweis in die Begründung mit aufzunehmen. Die Trassenverläufe der beiden Routen können dem Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter www.geoportal.teltow-flaeming.de entnommen werden.

Die **Behinderten- und Seniorenbeauftragte** hat ebenfalls über hausinterne E-Mail darüber informiert, dass keine Anmerkungen zum BP „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf bestehen.

Vorschlag für die Abwägung

2.7 In der Begründung wird auf die Rad- und Motorradrouten hingewiesen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV
Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit,
Verkehrslenkung
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 29.05.2024
Auskunft: Frau Zernick
Zimmer: A7-3-12
Telefon: 03371 608-2728
Aktenz.: 36.42.39/C240175

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
z.H. Frau Schönberner



2.8

BP „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf
Ihr Az. k.A.

Sehr geehrte Frau Schönberner.

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen grundsätzlich keine Einwände. Ich bitte um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Zernick
Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

2.8 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 10. Juni 2024
 Auskunft: Herr Vogel/Frau Zikul(UWB)
 Frau Braune (UABB)
 Zimmer: A5-3-06
 Telefon: 03371 608-2606
 Aktenz.: 760/24/673/8-01



Kreisverwaltung Teltow-Fläming
 DIV/Amt für Wirtschaftsförderung und
 Kreisentwicklung
 Frau Reiter
 - im Hause -
 (Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34)

Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan BP „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf

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

Antragsteller: Dipl.-Ing. Volker Herger
 Mulackstraße 37, 10119 Berlin

Es liegen folgende am 22.05.24 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben vom 15.05.2024
- Artenschutzbericht, Naturschutzfachliche Einschätzung
- Entwurf Planzeichnung, Stand: 30.01.2024
- Entwurf Begründung, Stand: 30.01.2024

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

keine

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:

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. BP, sofern die nachfolgenden Hinweise berücksichtigt werden.

Hinweise

2.9

1. Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen

Unter Berücksichtigung des Einsatzes erneuerbarer Energien (hier der Einsatz von Sole/Wasser-Wärmepumpen), wird wasserbehördlich empfohlen, den nachfolgenden Hinweis unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung zu übernehmen und in der Begründung zu erläutern:

Vorschlag für die Abwägung

2.9 In den Teil B: Text der Planzeichnung wird ein Hinweis zum Wärmepumpeneinsatz aufgenommen.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

„Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich“.

Bei der Fläche für den Gemeinbedarf können eventuell Abweichungen bei der Sondentiefe wasserbehördlich zugelassen werden, da hier ein zusammenhängendes Sondenfeld notwendig sein wird. Aufgrund der notwendigen Größenordnung der Wärmepumpenanlage werden spezielle Nebenbestimmungen erhoben, die planungsrechtlich nicht festgesetzt werden müssen.

Begründung

Bereits im Plangenehmigungsverfahren ist es unter Beachtung des Einsatzes von erneuerbaren Energien sinnvoll, den o.g. Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden für das „Allgemeine Wohngebiet“ aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist schon im Vorfeld ersichtlich, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Erdaufschlüsse (Bohrungen) sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Anträge zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen werden entweder im Baugenehmigungsverfahren konzentriert bearbeitet oder müssen im Bauanzeigeverfahren vorher bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen bereits auf der Planzeichnung vermerkt werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit kann bereits frühzeitig reagiert werden. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil der Begründung ist nicht ausreichend. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten dichten Bebauung mit Einfamilienhäusern, die möglicherweise mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen bzw. müssen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen). Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden auf allen Grundstücken zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.

Luft-Wärmepumpen werden wasserbehördlich nicht reglementiert.

Anders verhält es sich bei einem Sondenfeld für eine größere Wärmepumpenanlage z.B. für die Kita. Hier werden im Vorfeld Untersuchungen gefordert, die eine Vereisung im Untergrund bei maximaler Auslastung verhindert. Außerdem werden die Bohrungen anders überwacht bzw. beauftragt.

2.10 2. Niederschlagswasserversickerung

Im Plangenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll und kann, was bereits gesetzlich geregelt ist, oder einer Nutzung angedacht ist. Das Auffangen mittels Zisternen oder Nutzung zur Bewässerung ist möglich und wird wasserbehördlich nicht reglementiert.

Hinsichtlich Versickerungspflicht entsprechend § 54 (4) BbgWG, aber auch in Verbindung mit § 52 BbgNRG, ist zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, auch versickert werden kann. Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, müssen zentrale Standorte zur Versickerung ausgewiesen werden. Das betrifft bei versickerungsunfähigen Standorten dann nicht nur die Baugrundstücke, sondern auch die öffentliche Erschließung (wie z.B. Straßen, Stellplätze usw.).

Vorschlag für die Abwägung

2.10 Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet möglich.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

- 3 -

Grundsätzlich muss anfallendes Niederschlagswasser so verbracht werden können, dass es möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert wird (sofern nicht anders festgelegt) und generell nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Im Einzelnen wird die Niederschlagswasserversickerung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im B-Planverfahren sind lediglich die Voraussetzungen zu prüfen.

III. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl. I S. 226) geändert durch Gesetz vom 30. November 2007 (GVBl. I S. 193)



Zikul
Sachbearbeiterin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming
 Dezernat III
Ordnungsamt
 Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 28.05.2024
 Auskunft: Frau Schulze
 Zimmer: A1-2-09
 Telefon: 03371 608-2122
 Aktenzeichen: 32.28/146-24

Dezernat IV
 Amt f. Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Frau Schönberger



Im Hause

Stellungnahme: zum Antrag vom 21.05.24
Vorhaben: Bebauungsplan (BP) "Am Telzer Weg" der Stadt Zossen OT Dabendorf
Antragsteller: Dipl.-Ing. Volker Herger, Mulackstr. 37, 10119 Berlin
Produkt: 511010

Sehr geehrte Frau Schönberger,

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise:

2.11

- a. **(H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr**
Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG
 Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.
- b. **(H) 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.**

Vorschlag für die Abwägung

2.11 Die Hinweise betreffen dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden dort berücksichtigt.
 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Amt für Bildung und Kultur / SG
Schulverwaltung und Kultur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 19.06.2024
Auskunft: Frau Friedeboldt
Zimmer: C5-0-11
Telefon: 03371 608-3134
Aktenz.: 19.06.2024



D IV / Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SB Bauleitplanung
Kreisentwicklung

Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf

Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme vom 21.05.2024
- Digitale Unterlagen zu dem Beteiligungsverfahren unter dem folgenden Link:
 - H:\Zentral\amt80\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\BP_Am_Telzer_Weg_Stadt_Zossen_OT_Dabendorf

2.12

Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) keine Bedenken gegen die Inhalte der Beteiligung zum Bauungsplan „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf.

Der vorliegende Entwurf beabsichtigt, zusätzliches Bauland mit einer Fläche von 0,87 ha zu erschließen. Diese Entwicklung erfordert jedoch, in Folge der zu erwartenden Zuzüge, auch eine entsprechend ausgebaute Infrastruktur. Das Plangebiet befindet sich bereits im Einzugsbereich von Schulen und Kindertageseinrichtungen. So ist auch die Gesamtschule Geschwister-Scholl-Schule in Dabendorf in direkter Nähe des Plangebietes.

Ergänzend sei dringend darauf hingewiesen, die zukünftig steigenden Bedarfe an Kapazitäten in der Bildung sowie im Kita- und Hortbereich frühzeitig zu errichten und einzuplanen.

Unter Bezugnahme auf die aktuell geltende Schulentwicklungsplanung von 2022 bis 2027 zeigt sich für die Stadt Zossen ein stetig steigender Bedarf an Schulplätzen. Dieser ist sowohl in der Primarstufe, als auch in der Sekundarstufe I und II ersichtlich. So sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt die verfügbaren Kapazitäten im Primarbereich stark begrenzt. Ferner genügen die vorhandenen Kapazitäten der Oberschule in Wünsdorf langfristig nicht dem steigenden Bedarf an Schulplätzen.

Friedeboldt
Sachbearbeiterin
Schulverwaltung

Vorschlag für die Abwägung

2.12 Auf einer Teilfläche des Plangebietes soll auf der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche eine Kindertagesstätte errichtet werden. Damit wird dem gegebenen Hinweis entsprochen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV
Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 06.06.2024
Auskunft: Frau Barfuß
Zimmer: C3-2-12
Telefon: 03371 608-4727
Aktenz.: 83.1.1/0524/1311

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
Frau Schönberner

- im Hause -

Bebauungsplan (BP) „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf

2.13

Sehr geehrte Frau Schönberner,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 30.01.2024 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Das Landwirtschaftsamt als Träger öffentlicher Belange für den Fachbereich Landwirtschaft innerhalb der Kreisverwaltung Teltow-Fläming hat nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken zur vorgelegten Entwurfsfassung des o. g. Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.  Digital signiert von
Barfuß, Madlen 83.1
Datum: 6-Jun-24

Barfuß
Sachbearbeiterin TöB

Vorschlag für die Abwägung

2.13 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
 Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde
 SG Untere Denkmalschutzbehörde
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 30.05.2024
 Auskunft: Herr Dr. Pratsch
 Zimmer: A5-2-13
 Telefon: 03371 6083607
 Aktenz.: 63/34/10452/24/DK

Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Frau Schönberner



Dabendorf, B-Plan "Telzer Weg"

Sehr geehrte Frau Schönberner,

2.14 m oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

Belange der Bodendenkmalpflege sind nicht betroffen. Im Bereich des oben genannten Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

Hinweise:

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 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 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Freundliche Grüße

Dr. Pratsch
 Kreisarchäologe

Vorschlag für die Abwägung

2.14 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 21.06.2024
 Auskunft: Koch/Sommer/Sommerer
 Zimmer:
 Telefon: 03371 608-2510/-2504/-2513
 Aktenz.: 41106/24/672

Dezernat IV
 A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
 A 80.2 SG Kreisentwicklung
 Zinnaer Straße 34
 Frau Schönberner

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) "Am Telzer Weg" der Stadt Zossen, OT Dabendorf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf (Begründung + Planzeichnung zum BP, Volker Herger (Stand: 30. Januar 2024)
- Artenschutzfachbeitrag, Herr Heiko Menz (ASB, Stand: 6. Juni 2023)

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
 Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.

1. Einwendungen

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

- a) Einwendung: keine
- b) Rechtsgrundlage: -
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: -

2. Fachliche Stellungnahme

Artenschutz:

Ein Teil der artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Abriss von Gebäuden ergaben, ist schon realisiert worden. So wurde ein Kellerteil als Fledermauswinterquartier bereits hergerichtet und es wurden Fledermauskästen an Bäumen im Geltungsbereich des B-Plans angebracht (Maßnahmen B2 und B3 unter Hinweise auf der Planzeichnung). Der Abriss der Gebäuderuinen wurde bereits durchgeführt und durch eine Abrissanzeige ordnungsgemäß vorbereitet.

Unter weiterer Beachtung der Maßnahmen A1-A12, B1, B4 und B5, C, D und E, die dankenswerterweise auf der Planzeichnung zum B-Plan aufgeführt sind, werden die Belange des Artenschutzes in vorbildlicher Weise berücksichtigt und Verstöße gegen § 44 Absatz 1 in Verb. mit Absatz 5 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Vorschlag für die Abwägung

(Empty box for the proposal for the weighing process)

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

Der städtebauliche Vertrag ist der UNB spätestens vor Satzungsbeschluss des B-Plans zu übergeben.

Die Ergebnisse des Monitorings gem. Hinweis D auf der Planzeichnung sind der UNB jeweils im 1., 3. und 5. Jahr nach Umsetzung der Maßnahme und den vorgenommenen Kontrollen aufzufordern zu übergeben. Eine Kontrolle des hergestellten Kellerraums findet demzufolge bereits im kommenden Winterhalbjahr bei frostigen Temperaturen statt.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

1. Natura 2000

Den Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde zur ursprünglich geplanten Einbeziehung von Flächen im LSG Notte-Niederung und im FFH-Gebiet Prierowsee wurde gefolgt und die Flächen wurden nun nicht mehr in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen. Ein Screening hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ist daher nicht mehr erforderlich.

2.15 2. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Im aufgestellten LP der Gemeinde Zossen mit seinen Fortschreibungen, ist die Plangebietsflächen nicht überwiegend als geplante Siedlungserweiterung dargestellt. Eine ca. 0,4 ha große Fläche ist beispielsweise als Wald dargestellt. Ein weiterer Bereich als Fläche zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten.

Die Etablierung einer Wohnnutzung widerspricht derzeit den Darstellungen des LP. Der LP ist daher als räumlicher Teilplan fortzuschreiben. Eine Teilfortschreibung des LP ist zudem auch dem Tatbestand geschuldet, dass Bereiche des Plangebietes unmittelbar an ein FFH-Gebiet angrenzen. Der LP weist auch das Plangebiet für eine Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten aus. Mit einer Verfestigung einer Wohnsiedlung wird der Nutzungsdruck auf die angrenzenden und teilweise sogar im Geltungsbereich liegenden Flächen erheblich erhöht und steht somit nicht im Einklang mit dem LP. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird ohne eine LP-Teilfortschreibung nicht entsprochen, zumal eine Auseinandersetzung mit diesen Belangen in der Begründung zum B-Plan fehlt. Insofern der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird, ist auch eine Anpassung des LP erforderlich.

3. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung – Ausgleich – Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist.

Vorschlag für die Abwägung

2.15 Das Planverfahren wird in einem Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist in diesem Planungsfall der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen. Ein Grünordnungsplan ist nicht erforderlich. Zusätzlich sei noch auf § 13a Abs. 2 Pkt. 4 hingewiesen, daß Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Zum Landschaftsplan werden bei diesem Planungsfall keine gesetzlichen Aussagen getroffen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 3 -

4. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensierung des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Stadt Zossen nachweislich ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßgaben o.ä. rechtlich zulässig (vgl. HVE, S. 34). Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).
5. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.
6. 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.
7. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen BP 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.
8. Die im Geltungsbereich des B-Planes vorhandenen Bäume außerhalb der Waldfläche (hier: v.a. im nördlichen Bereich) sind gemäß der BaumSchVO TF geschützt. Sie sind möglichst zu erhalten. Sollten geschützte Bäume nachweislich nicht erhalten werden können, sind sie bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Fällung zu beantragen. Eine entsprechende Bescheidung erfolgt dann erst zusammen mit der Baugenehmigung.

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul
SG-Leiterin

Anlagen: - Auszug aus dem LP

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
**Untere Bauaufsichts- und
 Denkmalschutzbehörde**

Datum: 26.06.2024
 Auskunft: Frau Fischer
 Zimmer: A5-2-05
 Telefon: 03371 6084327
 Aktenz.: 63/03/01614/24

Landkreis Teltow-Fläming
 Kreisentwicklungsamt
 Frau Reiter
 Zinnaer Str. 34
 14943 Luckenwalde

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, OT Dabendorf
 Stand: Entwurf 30.01.2024

Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Schönberner,

zum Entwurf Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen OT Dabendorf erhalten Sie folgende Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Neben der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Rahmen von bauaufsichtlichen Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von der Unteren Bauaufsicht geprüft. Aufgrund der übergreifenden Zusammenhänge zwischen Bauplanungsrecht und baurechtlicher Prüfung in Genehmigungsverfahren sieht sich die Untere Bauaufsichtsbehörde dazu veranlasst auch auf bauplanungsrechtlich relevante Belange hinzuweisen.

Seitens der Unteren Bauaufsicht erfolgen deshalb im Rahmen der TÖB-Beteiligung folgende Hinweise:

2.16

Gemäß Flächenangaben in der Flächenbilanz unter 7.3 stehen innerhalb der 2 Baufelder insgesamt 3500 qm Baufläche für Hauptanlagen zur Verfügung.

Eine maximale Grundfläche für die Gebäude ist nicht festgesetzt.

Im Baufeld WA wären nach den jetzigen Festsetzungen theoretisch 3-geschossige Wohngebäude mit einer viel größeren Grundfläche als in der Umgebung vorhanden sind, zulässig. Z.B. 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit max. Bauhöhe 11m. Die Regelung der GRZ 0,4 schließt eine solche Bebauung nicht aus. Es kommt dann natürlich darauf an, welche Fläche ein Baugrundstück umfasst. Die Baugrundstücksbildung/Aufteilung erfolgt jedoch üblicher Weise nicht im Rahmen der Bauleitplanung.

Vorschlag für die Abwägung

2.16 Die Stadt Zossen hat nicht vor, die Grundflächen der zu errichtenden Einzelgebäude zu begrenzen.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Sofern dem Maß hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude aus städtebaulichen Gründen auch eine Grenze gesetzt werden soll, wäre dies z.B. mit einer Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche je Gebäude möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer
Prüfgruppenleiterin

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

3. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

- Der Vorsitzende -



Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20

15806 Zossen

Ausschließlich via E-Mail an: VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de

Bearbeiter:	Tel.:	E-Mail:	Az.:	Teltow, den
Herr Klauber	-10	lutz.klauber@havelland-flaeming.de	7kk_10165_xh	30.05.2024

Planung: Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ Ortsteil Dabendorf der Stadt Zossen

Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Bezug: Schreiben des Dipl.-Ing. Volker Herger vom 15.05.2024 mit der Bitte um Stellungnahme
Unsere Stellungnahme vom 08.08.2023 (Az.: 7kk_9917_xh)

3.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 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.

Die Satzung über den **Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte** wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 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.

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 Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Vorschlag für die Abwägung

3.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** aufzustellen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren besteht bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

2. Regionalplanerische Belange

Unsere Stellungnahme vom 08.08.2023 (Az.: 7kk_9917_xh) behält weiter Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

beglaubigt: 

Marko Köhler

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

4.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch.-Z.:LFU-TOEB-
3700/462+54#210738/2024
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 07.06.2024

Bebauungsplan "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 15.05.2024
- Begründung, 30.01.2024
- Planzeichnung, 30.01.2024

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 wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

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	Bebauungsplan "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@ifu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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

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

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. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen, Ortsteil Dabendorf. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Kindertagesstätte und Wohnnutzung. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B96.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 18.08.2023 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige/ frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planungsunterlagen wurden überarbeitet. Auf die nordöstliche Grünfläche wird zukünftig verzichtet. Die Begründung wurde geringfügig überarbeitet.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 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.

4.1

2. Fazit

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung¹.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Gemeinbedarfs- und Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Hinweise und Anmerkungen des LfU vom 18.08.2023, die im Rahmen des Vorentwurfes gegeben wurden, bleiben bestehen. Die Auswirkungen der Planung u.a. im Zusammenhang mit den Verkehrsimmissionen wurden bislang nicht erörtert und bewertet. Die Begründung ist zu ergänzen und die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes und des Schutzgutes Mensch plausibel und nachvollziehbar abzuarbeiten. Es ist der Nachweis zu führen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen und Freiflächen/Außenwohnbereichen gewahrt sind.

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.

Vorschlag für die Abwägung

4.1 Die Planbegründung wird um eine Bewertung immissionsschutzrechtlicher Belange ergänzt.

"In Verbindung mit der Errichtung von Wohnhäusern am Telzer Weg erfolgt auch eine Bebauung der westlich angrenzenden Fläche an der Kreuzung B 96/Telzer Weg.

Diese Teilfläche des Flurstückes 217 befindet sich ebenfalls im Besitz des Vorhabenträgers, der den Bau der Wohnhäuser am Telzer Weg plant.

Hier erfolgt eine Bebauung unter Heranziehung des § 34 BauGB.

Diese hier geplante Bebauung bietet einen Lärmschutz für die dahinterliegenden Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Im weiteren sollen die geplanten Wohnhäuser in ihren Grundrissen so geplant werden, daß die zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorzugsweise an den der B 96 abgewandten Seiten im Osten und Norden anzuordnen sind."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5.



LAND BRANDENBURG

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

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20

15806 Zossen

- nur per Mail -

**Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege und
Archäologisches Landesmuseum**
Abteilung Archäologie

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

Dezernat Archäologische Denkmalpflege
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: <https://bldam-brandenburg.de>

Wünsdorf, den 28. Mai 2024

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2023: BP/33/ 2024/1 Dabendorf, TF, B-Plan "Am Telzer Weg" –
Schreiben von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 15.5.2024
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

5.1

geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 26.7.2023 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 26.7.2023 weiterhin ihre Gültigkeit.

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.

Vorschlag für die Abwägung

5.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

6.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Teltow-Fläming | Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Stadt Zossen
Bauamt
Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Forstamt Teltow-Fläming

Bearb.: Rüdiger Stein
Gesch.Z.: 080-3-FoA-12-
7002/188+27#366051/2
Hausruf: +49 33704 708794
Fax: +49 331 275484990
FoA.Teltow-Flaeming@LFB.Brandenburg.d
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Wünsdorf, 17.10.2024

Entwurf des Bebauungsplanes "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf

Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Entwurf B-Plan, Stand: 30.01. 2024

Ihre Beteiligung vom 18.09. 2024

Hier: Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg -untere Forstbehörde-

Sehr geehrte Frau Widera,

in der o. g. Angelegenheit erhalten Sie von mir die Stellungnahme des Forstamtes Teltow-Fläming.

Vorab möchte ich darauf hinweisen, dass meine Behörde nur durch Zufall davon Kenntnis erhalten hat, dass die anderen Behörden und Träger öffentlicher Belange bereits im Mai 2024 zum Entwurf des Bebauungsplanes „Am Telzer Weg“ beteiligt wurden.

Da von dieser Bebauungsplanung Waldfläche gemäß § 2 LWaldG¹ auf 6.649 m² überplant wird, ist eine Beteiligung meiner Behörde sicherzustellen.

Ich bitte Sie, diese rechtlich vorgeschriebene Beteiligung meiner Behörde für die Zukunft zu gewährleisten.

6.1 Fachliche Stellungnahme:

Die vor Ort und mit dem Vorhabenträger abgestimmte Waldumwandlungsfläche beträgt abweichend vom Punkt 5.7.2 der Unterlage 6.649 m². Dem Bebauungsplan, betreffend der überplanten dauerhaft umzuwandelnden Laubholzwaldfläche

Vorschlag für die Abwägung

6.1 Die Angaben zur Größe der Waldumwandlungsfläche in der Begründung werden an die Flächengröße der Stellungnahme angepaßt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

von 6.649 m², wird forstrechtlich nur unter der Bedingung der Kompensationserfüllung zugestimmt.

Von § 8 Abs.2 Satz 3 LWaldG (forstrechtlich qualifizierter B-Plan) kann in diesem B-Planverfahren zum jetzigen Stand kein Gebrauch gemacht werden.

Begründung / Rechtsgrundlage:

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3

LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. In diesem Fall werden alle Aussagen zu forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Dadurch wird die Beteiligung der Forstbehörde im Zulassungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) entbehrlich.

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (hier nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme nach Forstrecht

- a. Erstaufforstungsfläche
- b. und/oder Waldumbaufläche
- c. und/oder Waldrandgestaltung
- ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen

2. Maßnahmenbeschreibung

- a. Pflanzenanzahl
- b. und Baumart(-en)
- c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
- d. und Nachbesserung

3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung

4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen

5. besondere Genehmigungstatbestände

- a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
- b. Prüfpflichten gemäß UVPG des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 3

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen
6. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Diese Mindestanforderungen sind aktuell nicht Bestandteil der B-Planunterlage.

Das heißt:

Werden im B-Plan nur teilweise, unvollständige bzw. nicht hinreichende Regelungen zur Waldkompensation getroffen, darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden. In diesem Fall ist über die Waldumwandlung im anschließenden konkreten Genehmigungsverfahren zu entscheiden (z. B. Baugenehmigungsverfahren) und die untere Forstbehörde muss beteiligt werden.

Beabsichtigt die Gemeinde in einem Bebauungsplan die Kompensation einer geplanten Waldumwandlung umfassend zu regeln, ist bereits in der Phase der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gegenüber der unteren Forstbehörde eine entsprechende Erklärung zielführend. Dann kann die Gemeinde auf Hinweis der Forstbehörde ggf. noch unvollständige Planungsunterlagen nachbessern und den Planentwurf vervollständigen.

Außerdem sind durch die Regelungen der Kompensation einer Waldinanspruchnahme andere Behörden ebenfalls fachlich betroffen (z. B. untere Naturschutzbehörde). Daher müssen spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung die Unterlagen vollständig vorliegen, um einer Beurteilung zugänglich zu sein. Das sichert außerdem die Einhaltung des zeitlichen Ablaufes für den Träger der Planung.

Diese Festlegungen sind geregelt im „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.8.2008, geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 8. März 2024“

Forstrechtlich geforderter Gesamtkompensationsumfang:

Waldumwandlungsfläche: 6.649 m² als Laubholz-mischbestand

Zu kompensierende Waldfunktionen:

Grundkompensation „Walderhalt“ (Waldfunktion 9100); Faktor: 1,0

„Mooreinzugsgebiet“ – Prierowsee (Waldfunktion 7400), Faktor: 1,0

Gesamtkompensationsfaktor: 1:2

Forstrechtliche Kompensationsvarianten:

Variante 1:

Ersatzaufforstung auf 13.298 m² mindestens als Nadel-Laubholz-Mischbestand.

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 4

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

6.2

Variante 2:

1. Ersatzaufforstung auf 6.649 m² Fläche mindestens als Nadel-Laubholz-Mischbestand **und**
2. Waldverbessernde Maßnahme (z.B. ökologischer Waldbau) auf 8.732 m² Fläche.

Die Maßnahmen haben standortgerecht auf der Grundlage des Erlasses zur Baumartenmischung² (Baumartenmischungstabelle) und des Gehölzerlasses Brandenburg³ zu erfolgen.

Fazit:

Dem o. g. Bebauungsplan wird forstrechtlich unter der Verpflichtung der Kompensationsrealisierung zugestimmt. Ein forstrechtlich qualifizierter B-Plan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG liegt aktuell nicht vor. Hiernach ist die Nutzungsartenänderung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren zuzulassen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
H. Kiwitt

Dieses Dokument wurde am 17.10.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Rechtsgrundlagen:

- 1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
- 2) Erlass zur **Baumartenmischung** unter Klimawandelbedingungen im Wald vom 16. Juni 2022
- 3) Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes – Gebietseigene Gehölze (**Gehölzerlass Brandenburg**) vom 15. Juli 2024 (ABl. Nr. 31 vom 7. August 2024 S. 667) in der jeweils geltenden Fassung

Vorschlag für die Abwägung

- 6.2** Für die Kompensation der Waldfunktion wird die vorgeschlagene Variante 2 gewählt. Die Nutzungsartenänderung erfolgt im nachgeordneten Genehmigungsverfahren.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

07.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Inselstraße 26
03046 Cottbus

Stadt Zossen
SG Bauleitplanung
Markplatz 20
15806 Zossen

Bearb.: Herr Tzschichholz
Gesch.-Z.: 74.21.47-20-557
Telefon: 0355 / 48 640 - 337
Telefax: 0355 / 48 640 - 110
E-Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de
Internet: www.lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 4. Juni 2024

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan „Am Telzer Weg“, Stadt Zossen OT Dabendorf

Schreiben (E-Mail) Volker Herger Freischaffender Stadtplaner SRL, Berlin vom
15. Mai 2024 – Herger

Anhörungsfrist: 21. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:

7.1

B Stellungnahme

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.

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

Keine.

- 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

Überweisungen an:

7.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2

Landesamt für Bergbau,
Geologie und Rohstoffe

3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

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 (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Tzschichholz

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

8.



Landesamt für Bauen und Verkehr • 03007 Cottbus • PSF 10 07 44

Stadt Zossen
Bauamt
Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

**Außenstelle
Cottbus**

Bearb.: Frau Borchardt
Gesch.-Z.: 2412-34217/2024/398
Telefon: 03342 / 4266 2412
Fax: 03342 / 4266 7608
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.brandenburg.de

Cottbus, 03.06.2024

Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ der Stadt Zossen OT Dabendorf
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 15. Mai 2024

8.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft.

Die gegenüber dem Entwurf (Stand 10.07.2023) zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.

Gegen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen werden sollen, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes weiterhin keine Einwände.

Durch die Änderungen werden Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV nicht berührt.

Ich verweise auf meine im Verfahren abgegebene Stellungnahme vom 07.08.2023, Gesch.-Z.: 2412-34217/2023/576, die ihre Gültigkeit behält.

Außenstelle Cottbus • Guldener Straße 24 • 03046 Cottbus • Tel.: 03342 4266-7102 • Fax: 03342 4266-7608
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2 und 4 bis Stadthalle oder Buslinie 16 bis Papitzer Straße

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hoppegarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

E-Rechnung: <https://rechnung-bdr.de>; Leitweg-ID: 12-121096894453782-21
Bankverbindung: Landeshauptkasse Potsdam • Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE02 3005 0000 7110 4015 15 • BIC-Swift: WELADEDXXX

Vorschlag für die Abwägung

8.1

Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

9.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen | Lindenallee 51 | 15366 Hoppegarten

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen



Landesbetrieb
Straßenwesen

Dezernat Planung Süd
Dienststätte Wünsdorf
Am Banuther Tor 12
15806 Zossen

Postanschrift:
Landesbetrieb Straßenwesen
Brandenburg
Lindenallee 51
15366 Hoppegarten
Bearb.: Carolin Müller
Gesch.-Z.: 422.02
Hausruf: 03342 / 249-2412
Fax: 03342 / 249-2400
Internet: www.ls.brandenburg.de
Carolin.Mueller@LS.Brandenburg.de

Zossen, 20.06.2024

Stellungnahme – Entwurf des Bebauungsplanes „Am Telzer Weg“, Stadt Zossen, OT Dabendorf, Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(TF-041/24/PD-BP; B96, Abs. 505, km ca. 0,1-0,16)

Sehr geehrte Frau Widera,

nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. B-Plan nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des B-Planes soll ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kita) festgesetzt werden. Die verkehrliche Erschließung soll über die Gemeindestraße „Telzer Weg“ sowie über die B 96 (Berliner Chaussee) erfolgen. Der LS wurde hierzu zuletzt im August/ September 2023 beteiligt.

Bei der B 96 handelt es sich um eine stark befahrene Straße. Im Jahr 2015 wurden ca. 13.000 Kfz, während der Pandemie im Jahr 2021 ca. 10.000 Kfz pro Tag gezählt. Die Prognose für 2030 prognostiziert eine tägliche Verkehrsbelastung von 14.000 Kfz mit einem Schwerlastanteil von 5%.

9.1

1. Dem LS ist die zukünftig zu erwartende Verkehrsentwicklung des o. g. B-Plangebietes vorzulegen. Abhängig von den zu erwartenden Verkehrszahlen ist eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) zum Vorhaben zu erstellen und dem LS zur Prüfung vorzulegen.

9.2

2. Die Anbindung B 96/ Goethestraße/ Telzer Weg ist auf Grundlage des zu erwartenden Verkehrsaufkommens zu überprüfen und ggf. anzupassen. Für die Einmündung in den Telzer Weg sollte zur Steigerung der Verkehrssicherheit sichergestellt werden, dass die Verkehre (Fußgänger/ Kfz) innerhalb der ersten 25 m getrennt geführt werden.

Vorschlag für die Abwägung

9.1

Auf der Plangebietsfläche sollen ca. acht Doppelhäuser errichtet werden und eine Kindertagesstätte mit ca. 100 Plätzen. Dabei ist zu beachten, daß die Kindertagesstätte nicht über den Telzer Weg angefahren wird, sondern von der B 96 eine eigene Grundstückszufahrt haben wird.

Für den das Plangebiet betreffenden Ziel- und Quellverkehr wird eine Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) nicht für erforderlich gehalten.

Die Kreuzung B 96/Telzer Weg/Goethestraße ist hier großräumiger zu betrachten, da der Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Dresden die jetzigen Verkehrsströme grundlegend verändert.

Mit dem Bau der kreuzungsfreien Querung der Bahn mit der Goethestraße entfällt der bis jetzt über die Brandenburger Straße fließende Verkehr in Richtung Süden. Diese Verkehre muß dann die Goethestraße mit aufnehmen und um sie zur Kreuzung B 96/Telzer Weg/ Goethestraße führen. Eine VTU nur zu Wirkungen aus dem Plangebiet auf die Kreuzung würde zu kurz greifen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

9.2

Der Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen an der Kreuzung B 96/Telzer Weg/Goethestraße fest und ersetzt auch keine Verkehrsplanung von Straßenflächen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2



9.3

3. Bei der Planung der Zufahrt zu der Kita ist zu beachten, dass ausreichend Parkplätze für den Hol- und Bringverkehr zur Verfügung gestellt werden, um das Parken im Bereich der Straße auszuschließen. Des Weiteren ist die vorhandene Bushaltestelle sowie Punkt 1 der vorliegenden Stellungnahme zu beachten.
Der LS ist bei der Planung der Zufahrt zu beteiligen.
4. Die nicht-motorisierte Erschließung des Plangebiets (fußläufig und mit Fahrrad) ist sicherzustellen.
5. Der LS weist vorsorglich darauf hin, dass notwendige Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Verkehrslärms der B 96 auf Kosten des Vorhabenträgers vorzunehmen sind.
6. Der LS ist weiterhin zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Heike Pfretzschner

Vorschlag für die Abwägung

Die für den Kita-Betrieb erforderlichen Pkw-Stellplätze werden auf der Kita-Fläche geschaffen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10

DAHME-NUTHE-WASSER®



DNWAB · Köpenicker Straße 25 · 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Zossen
Bauamt
Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Dahme-Nuthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
Köpenicker Straße 25
15711 Königs Wusterhausen
Telefon 03375 2568-0
E-Mail info@dnwab.de
www.dnwab.de

vorab per Mail an VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de

Bearbeiter: Fr. Töpfer
Abteilung: DNWAB-TL-B
Durchwahl: 03375 2568-613
Datum: 03.06.2024

**Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ in der Stadt Zossen, OT Dabendorf
(Entwurf, Stand 30.01.2024)**

- Beteiligung der Behörden und Stellen, der Träger öffentlicher Belange und von der Planung Betroffene, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Frau Widera,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 15.05.2024 von dem Büro Dipl.-Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes (Stand 30.01.2024) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

„In der Stadt Zossen ist nur in eingeschränktem Umfang Bauland vorhanden, welches sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Feuchtgebieten oder Niedermoorbereichen befindet. [...] Zwar verfügt die Stadt Zossen über einzelne Grundstücke (Baulücken), die für die Errichtung von Wohnhäusern geeignet sind, aber der Bedarf an Wohnbauflächen besteht weiterhin.

Bei der zu überplanenden Fläche in Zossen handelt es sich um stadträumlich günstig gelegenes Bauland, dessen Erschließung keine über den normalen Umfang hinausgehende Erschließungsaufwendungen erfordert. [...] Neben neuen Wohnbauflächen soll, um dem wachsenden Bedarf an sozialer Infrastruktur zu entsprechen, eine Teilfläche des Geltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt werden.

Bei der Planung sind die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu beachten und erforderliche Schutzmaßnahmen festzusetzen“.

Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes (B-Plan) werden die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

10.1

Gegen die Aufstellung des o. g. B-Planes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

Vorschlag für die Abwägung

10.1 Die Wasser- und Abwassergesellschaft äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2 von 2 zum Schreiben vom 03.06.2024,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan „Am Telzer Weg“ in der Stadt Zossen, OT Dabendorf
(Entwurf, Stand 30.01.2024)

Es ist festzuhalten, dass Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitige Beteiligung in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum B-Plan „Am Telzer Weg“ in der Stadt Zossen, OT Dabendorf vorgenommen wurden.

Die Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen haben wir zur Kenntnis genommen – hier u. a. die Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 125 und 126 der Flur 8, Gemarkung Dabendorf. Die Reduzierung des Geltungsbereiches erfolgte nach Hinweis durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming – Hintergrund: insofern die vorgenannten Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen werden, besteht auf Grund der Lage der vorgenannten Flurstücke innerhalb des FFH-Gebietes ‚Prierowsee‘ die Pflicht zur FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Mit Bezug auf die Belange des KMS sind keine wesentlichen / signifikanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen zum Vorentwurf (Stand 10.07.2023) festzustellen.

Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 10.07.2023) vom 02.11.2023, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten – hier insbesondere unsere Äußerung bezüglich der Löschwasservorhaltung.

Wir möchten nochmals ausdrücklich darauf hinweisen, dass das öffentliche Wasserversorgungsnetz primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge dient. Darüber hinaus kann die öffentliche Trinkwasserversorgung, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Be-
10.2
10.3

Grundätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Redaktioneller Hinweis:

Wir empfehlen Ihnen die Planunterlagen auf Plausibilität zu prüfen, hier u. a.

- Begründung, Seite 5, Punkt 3.2 Geltungsbereich – „Es umfaßt in der Gemarkung Dabendorf, Flur 8, die Flurstücke 217-teilweise, 239, 215-teilweise (Teilfläche Telzer Weg) und 242-teilweise (Teilfläche Berliner Chaussee)“. // Begründung, Seite 6, Punkt 4.4 Eigentumsverhältnisse – „Die Flurstücke 217-teilweise, 239, ~~125, 126~~ der Flur 8 von Dabendorf sind Privateigentum“.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

Franke, Christian
Digital unterschrieben von
Franke, Christian
Datum: 2024.06.03 07:44:05
+02'00'

i. A. Christian Franke
Gruppenleiter GIS, Zustimmung & Archiv

Toepfer,
Katharina
Digital unterschrieben
von Toepfer, Katharina
Datum: 2024.06.03
06:51:46 +02'00'

i. A. Katharina Töpfer
Mitarbeiterin TL-B

Vorschlag für die Abwägung

10.2 Angaben zur Brandlast der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen liegen zu Zeitpunkt der Planung noch nicht vor und sind erst in den dem Planverfahren nachgelagerten Planungsschritten konkret zu ermitteln.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

10.3 Der redaktionelle Hinweis wird geprüft und korrigiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

11.

Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
 Betreff: AW: Entwurf des Bebauungsplanes "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf, Stellungnahme EWE NETZ GmbH
 2024-5664 ID[#1695324880#73508326#76601a3#]
 Datum: 23. Mai 2024 um 12:22
 An: info@planung-herger.de



Guten Tag,

11.1

vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

Katja Mesch

EWE NETZ GmbH

Cloppenburger Straße 302
 26133 Oldenburg

E-Mail: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de

Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg HRB 5236
 Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen
 Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jörn Machheit

Vorschlag für die Abwägung

11.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

12.1

Dipl.-Ing. Volker Herger
 Dipl.-Ing. Volker Herger
 ulackstraße 37
 1119 Berlin

Ansprechpartner Ines Urbanneck
 Telefon 0341 3504 495
 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de
 Unser Zeichen PE-Nr.: 05281/24
 Reg.-Nr.: 05281/24
PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
 Datum 05.06.2024

Bebauungsplan "Am Telzer Weg" der Stadt Zossen, OT Dabendorf - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: 15.05.2024 an: Ihr Zeichen: GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FGT“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Vorschlag für die Abwägung

12.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

14.



50Hertz Transmission GmbH – Heidesstraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2
10557 Berlin

Datum
16.05.2024

Unser Zeichen
2024-002626-01-OGZ

Ansprechpartner/in
Frau Froeb
Herr Zenner

Telefon-Durchwahl
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
15.05.2024

Vorsitzende des Aufsichtsrates
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer
Stefan Kapferer, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Sylvia Borchering
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPDEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551



Bebauungsplan "Am Telzer Weg" der Stadt Zossen, OT Dabendorf - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

14.1

Sehr geehrte Frau Widera,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet 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.

Hinweis zur Digitalisierung:

Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

14.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

15.

Von: Leitung-Bauamt, Gemeinde Am Mellensee Leitung-Bauamt@mellensee.de
Betreff: AW: [EXTERN] Entwurf des Bebauungsplanes "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf
Datum: 21. Mai 2024 um 14:58
An: info@planung-herger.de



Sehr geehrte Damen und Herren!
 Sehr geehrter Herr Herger!

15.1

Vielen Dank für die Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Am Telzer Weg", Stadt Zossen, OT Dabendorf!
 Es sind keine planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Am Mellensee und auch keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt.
 Seitens der Gemeinde Am Mellensee werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Wir wünschen Ihnen für die Umsetzung viel Erfolg!

Mit freundlichen Grüßen

i.A.
 Tilo Rönz
 Teamleiter - Bauamt
 Gemeinde Am Mellensee
 Zossener Straße 21c
 15838 Am Mellensee

Tel.: 033703/95950
 Fax: 033703/95969
 E-Mail: leitung-bauamt@mellensee.de
www.gemeinde-am-mellensee.de



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

Vorschlag für die Abwägung

15.1 Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

16.

Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Bearbeiter/in: Frau Wolff
Zimmer: 2.02
Akt.-Zeichen: BA28/ Stellungnahmen-
Nachbargemeinden/Zossen/BPlan-Am
Telzer Weg

Telefon: 03 37 08 / 2 36 - 32
Zentrale: 03 37 08 / 2 36 - 0
FAX: 03 37 08 / 2 36 - 21

Sprechzeiten:
Di 9-12 und 13-18 Uhr
Do 9-12 und 13-16 Uhr

Ihr Schreiben vom
24.07.2023

Ihr Zeichen
Bebauungsplan „Am Telzer Weg“

Datum
26.07.2023

Bebauungsplan Stadt Zossen OT Dabendorf „Am Telzer Weg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 24.07.2023 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum o.g. Bebauungsplan habe ich erhalten.

16.1

Die Planung in Dabendorf (u.a. Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet) lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt seitens der Gemeinde Rangsdorf keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus meiner Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.

Es handelt sich um ein Plangebiet mit einer Fläche von ca. 1,05 ha für u.a. Gemeinbedarfsfläche und Allgemeines Wohngebiet. Laut Begründung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet besonders für den Zugang von Bewohnern benachbarter Orte geeignet, die den Lärmbelastigungen durch den Flughafen BER aus dem Weg gehen möchten und für Beschäftigte, die durch eine Anstellung auf dem Flughafen und umliegender Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen wollen. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeiten bei.

16.2

Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen können. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange sollte eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden.

Vorschlag für die Abwägung

16.1 Die Nachbargemeinde äußert zum vorgelegten Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

16.2 Eine gesamträumliche Betrachtung in Bezug auf das weitere Verkehrsaufkommen ist anzustreben, da sowohl Rangsdorf als auch Zossen vom ansteigenden Verkehr auf der B 96 weiterhin betroffen sein werden.
Für die Stadt Zossen hat insbesondere der Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Dresden große Bedeutung, weil sich damit die Verkehrsströme in der Stadt umfassend ändern werden.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

- 2 -

Im Interesse von Zossen und Rangsdorf sollten außerdem Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.V.



Brandt
Allg. Stellvertreterin des Bürgermeisters

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

17. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.07.2024 - 03.08.2024

Vorschlag für die Abwägung

17.1 Innerhalb des Auslegungszeitraumes wurden von Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.