



**037/25**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Burgberg" im OT Wündsdorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Wündsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	27.05.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	18.06.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“

oder

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

### Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

[X] besteht nicht                      [ ] besteht für:

### Begründung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 11.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.02.2025. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 19.03.2025 ihre Stellungnahme bei der Stadt Zossen einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

**Finanzielle Auswirkungen**

[X] Ja      [ ] Nein

Gesamtkosten:	Planungskosten : 8.530,87 €
Deckung im Haushalt:	[X] Ja                      [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101 52110000

**Anlage/n**

1	Abwägungstabelle
---	------------------

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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: 15.05.2025

Vorschlag für die Abwägung

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	25	14
2	Nachbargemeinden	7	3
3	Summe	32	17
4	Bürger		1

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.



Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung**

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

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

Stadt Zossen  
Bauamt, Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Bearbeiter/-in: Matthias Vogel  
E-Mail: Matthias.Vogel@gl.berlin-brandenburg.de  
Telefon: +49 331 866-8758  
Telefax: +49 331 866-8703 (Potsdam)  
+49 331 866-8799 (Cottbus)  
Internet: gl.berlin-brandenburg.de  
Datum: 18. März 2025  
Gesch.-Z.: 11-GL5-4615-1-012/2024-001/006  
Dokument Nr.: A-2025-00024243

E-Mail: [vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de](mailto:vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de)

**Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung"**

**GL-Reg.-Nr.:** 0642/2013  
**Verfahrensschritt:** Entwurf, Stand: 27.11.2024  
**Gemeinde / Ortsteil:** Zossen / Wünsdorf  
**Kreis:** Teltow-Fläming  
**Region:** Havelland-Fläming  
Ihr Schreiben vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

- 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 Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:

- 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

Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung<sup>1</sup> an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEPro, LEP HR). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange direkt zu beteiligen.

**Erläuterungen:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 01/12 Burgberg soll in einem Teilbereich im Zuge der Planung eines neuen Schulgebäudes für die Comenius-Oberschule geändert werden. Das festgesetzte Planungsziel Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit wird nicht weiterverfolgt. Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Begründung dargelegt. Zu ergänzen wäre Ziel 5.2 LEP HR, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Wünsdorf an.  
redaktioneller Hinweis:

1.1

<sup>1</sup> Mit Inkrafttreten des geänderten Landesplanungsvertrages am 01.08.2024 ist die bisherige Mitteilung der Ziele der Raumordnung durch die GL entfallen (vgl. <https://bravors.brandenburg.de/vertraege/plv> sowie das Rundschreiben der GL vom 03.09.2024 zur Aufstellung von Bauleitplänen nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts: <https://gl.berlin-brandenburg.de/umsetzung-der-raumordnungsplaene/anpassung-der-bauleitplanung-an-die-ziele-der-raumordnung/>)

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2 von 2

Da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches / engeren Wirkungsbereiches des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung liegt, sollte der Verweis auf diesen entfallen.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

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)

**Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft:**

**Region Havelland-Fläming**

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

Sachlicher Teilregionalplan (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 42 vom 23.10.2024, S. 1018; im Internet aufrufbar unter <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>.

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/>

**Bindungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

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 zu Bauleitplänen nur **in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de).
- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren** nur **in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser **Referatspostfach** [gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de](mailto:gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de) sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbbeobachtung [PLIS@bv.brandenburg.de](mailto:PLIS@bv.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

Matthias Vogel

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

## 2. Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthetfließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

Stadt Zossen  
Bauamt  
z. Hd. Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Auskunft: Herr Altermann  
Zimmer: 2.OG R. 15  
Telefon: 03371 608-4115  
Telefax: 03371 608-9200  
E-Mail: Michael.Altermann@teltow-flaeming.de \*  
Datum: 18.März 2025

(nur per E-Mail an:  
VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de)

### Bebauungsplan (BP) 1/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup>

Beteiligung der Öffentlichkeit	11.02.2025 bis 14.03.2025
(§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	
Fristablauf für die Stellungnahme	19.03.2025
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am	18.03.2025
noch offene Stellungnahmen angezeigt am	18.03.2025

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung BP 12 „Burgberg – 3. Änderung“, 1 : 1.000, Originalformat DIN A 2, Entwurf, Stand: 29.01.2025
2. Begründung, Entwurf, Stand 29.01.2025

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

<sup>1</sup> 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 (Hinweis: Änderung durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

\* 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 -

**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** ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachfolgende Anregungen und Hinweise:

**SG Kreisentwicklung**, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

Planzeichnung

**2.1**

Auf der Planurkunde sind die erforderlichen Verfahrensvermerke (mindestens und regelmäßig ausreichend sind der Ausfertigungsvermerk und ein Vermerk über die Tatsache und den Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und ggf. der Genehmigung) sowie die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit der Planzeichnung (vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung = sog. Katastervermerk) hinzuzufügen.

Die Abbildung zur Abgrenzung des Änderungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ ist als Hinweis klarzustellen, aus dem sich keine Rechtsverbindlichkeit ableitet.

**2.2**

Die Aufzählung der Rechtsgrundlagen (Gesetzlichen Grundlagen) ist, spätestens vor Satzungsbeschluss, auf Aktualität zu prüfen und ggf. anzupassen. Dies empfiehlt sich regelmäßig auch im laufenden Verfahren. Aktuell sind die Angaben zum Bundesnaturschutzgesetz und zur Kommunalverfassung veraltet. Die Planzeichenverordnung wurde zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802) geändert.

Die Angabe der den einzelnen zeichnerischen Festsetzungen zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ist in der Planzeichenerklärung - wie auch bei den textlichen Festsetzungen – nicht zwingend erforderlich. Sofern die Angaben beibehalten werden, müssen sie überarbeitet werden. Fehlende Angaben sollten konsequenterweise ergänzt werden. Falsche Angaben müssen korrigiert werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist „§§ 22 und 23 BauNVO“ durch „§ 16 BauNVO“ zu ersetzen. Bei den Festsetzungen zur Bauweise ist „§§ 16 und 17 BauNVO“ durch „§§ 22 und 23 BauNVO“ zu ersetzen. Bei der Festsetzung zu erhaltenen Bäume könnte „(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)“ ergänzt werden. Alternativ könnte die Rechtsgrundlage bei der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entfallen. Die Überschrift sollte durch „Flächen und...“ ergänzt werden. Bei der Festsetzung der

Vorschlag für die Abwägung

**2.1**

Der erwähnten Verfahrensvermerke werden auf die Planurkunde des BP 01/12 "Burgberg - 3. ÄNDERUNG " aufgebracht.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.2**

Den Planfestsetzungen in der Planzeichnung werden die aufgeführten Ergänzungen (Rechtsgrundlagen) hinzugefügt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 3 -

- 2.3** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze fehlt die relevante Rechtsgrundlage, nämlich § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Nr. 22, die bislang angegeben ist, bezieht sich auf Gemeinschaftsanlagen, die allerdings mit einem „GSt“ zu bezeichnen wären und hier vermutlich nicht gemeint sind, was aber durch die Stadt noch einmal geprüft werden sollte.
- Warum bei den meisten zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichenerklärung als Rechtsgrundlage auch § 9 Abs. 6 BauGB angegeben wird, ist unklar und sollte geprüft werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist grundsätzlich die Rechtsgrundlage für nachrichtliche Übernahmen, die, wenn erhalten, durch entsprechende Zwischenüberschrift von den Festsetzungen getrennt werden sollten.
- Auf der Planzeichnung (Teil A) kann die Signatur mit der Inschrift „Fläche für Gemeinbedarf“ in der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche entfallen. Die Fläche wird durch ihre Farbe, die Signatur „Schule“ und die Planzeichenerklärung eindeutig bestimmt.
- Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.
- 2.4** Inwieweit die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bei einem Schulneubau geeignet ist das Maß der baulichen Nutzung zu regeln, sollte noch einmal überprüft werden. Eventuell ist hier die Festsetzung einer Geschosshöhenzahl (GFZ) besser geeignet.
- 2.5** Die Höhenfestsetzung einer OK (Oberkante) in m über Normalhöhennull (NHN) bestimmt sowohl den unteren Bezugspunkt (NHN) als auch den oberen Bezugspunkt (OK) eindeutig. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über NHN im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Planzeichenerklärung des Bebauungsplans wie folgt gefasst werden: OK = Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016. Die Festsetzung eines Höhenpunktes in der vorhandenen Bestandsstraße erschließt sich nicht. Als Bezugspunkt für die eigentliche Höhenfestsetzung ist sie nicht erforderlich und wird so in der Planung auch nicht genutzt. Die Festsetzung und der entsprechende Punkt in der Planzeichenerklärung können somit entfallen.
- 2.6** Der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sollte ein städtebauliches Konzept o. ä. zu Grunde liegen, aus dem sich die für den Schulstandort erforderlichen Flächen ergeben. Dieses Konzept sollte kurz in der Begründung erläutert werden, um die einzelnen BP-Festsetzungen zu begründen und darzustellen, dass das geplante Vorhaben auch in den Grenzen des BP umsetzbar ist. Innerhalb der Baugrenzen (bzw. auf der überbaubaren Grundstücksfläche) sind grundsätzlich Hauptanlagen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen (bzw. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, da der BP nicht anderes festsetzt. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (u.a. Stellplätze).
- 2.7** Die Festsetzungen zur Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche und zum Maß der baulichen Nutzung beziehen sich aktuell nur auf die Gemeinbedarfsfläche in der sich auch das festgesetzte Baufenster befindet. Für die andere Gemeinbedarfsfläche, die durch die als Verkehrsfläche festgesetzte Bestandsstraße von der erstgenannte Gemeinbedarfsfläche getrennt ist, werden neben der Nutzungsart als Gemeinbedarfsfläche keine weiteren Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Dies ist zu ändern, indem hier eigenständige Festsetzungen getroffen werden oder eine Verbindungsklammer über die festgesetzte Verkehrsfläche ergänzt wird, die beide Gemeinbedarfsflächen verbindet, womit dann die bislang getroffenen Festsetzungen für beide Flächen gelten würden. Die in Kapitel 7.1 der Begründung ermittelte Versiegelung, die mit einer GRZ von 0,8 für die Gesamtfläche beider Gemeinbedarfsflächen berechnet wurde, ist aktuell falsch und muss, je nachdem welche o.g. Lösung angewendet wird, neu ermittelt werden.

Vorschlag für die Abwägung

- 2.3** Die Rechtsgrundlage für Stellplätze wird ergänzt. Es handelt sich um Stellplatzanlagen, die keine Gemeinschaftsanlagen sind.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 2.4** Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird beibehalten.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 2.5** Die Bestandshöhenfestsetzung wird aus der Planzeichnung herausgenommen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 2.6** Im Pkt 5.1 Städtebauliches Konzept befinden sind Erläuterungen zum Vorhaben.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 2.7** Die festgesetzte GRZ berücksichtigt, daß neben dem Gebäudestandort auch weiterer Flächen im östlichen Teil des 3. Änderungsbereiches versiegelt werden. Die westliche Teilfläche mit einer Fläche von 0,24 ha ist nicht für eine Bebauung vorgesehen.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 4 -

**2.8** Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche ist offenbar im Bestand vorhanden. Sie sollte dennoch vermaßt werden. Dort wo die Straße auf die Straße „Rampe“ mündet, wird sie offenbar als Teil der bislang nicht näher bestimmten Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Dies sollte geprüft und ggf. geändert werden, so dass die Bestandstraße auch hier nicht als Teil einer Gemeinbedarfsfläche, sondern als Teil der festgesetzten Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird.

Die Beschriftung „SPE“ innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche hat keinen Mehrwert bzw. keinen erkennbaren Nutzen und kann daher entfallen. Es gibt in der geplanten 3. Änderung nur eine entsprechende Fläche. Damit ist auch der Bezug der textlichen Festsetzung 2 ohne diese Bezeichnung eindeutig.

**2.9** Für die textliche Festsetzung 1 ist die Rechtsgrundlage nicht § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Dies ist zu ändern. Die Nummerierung „1.1“ kann entfallen, da es keine Festsetzungen 1.2, 1.3 usw. gibt. Da eine Gemeinbedarfsfläche ein sog. Nicht-Baugebiet im Sinne der BauNVO ist, finden u. a. auch die §§ 12 und 14 BauNVO hier keine (unmittelbare) Anwendung. Bei der Planung von Gemeinbedarfsflächen empfiehlt es sich daher Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen zu treffen. Dies gilt insbesondere, wenn überbaubare Grundstücksgrenzen festgesetzt werden. Es wird daher empfohlen die Festsetzung wie folgt zu ergänzen: „... einschließlich der erforderlichen Neben- und Außenanlagen sowie Stellplätze...“. Was erforderlich ist, sollte in der Begründung konkretisiert werden, spätestens muss dies aber im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Bei den textlichen Festsetzungen 2 und 3 sollten die Rechtsgrundlagen konsequenter Weise ergänzt werden. Alternativ können sie aber auch weggelassen werden, sofern sie zumindest in der Begründung enthalten sind.

Bei der Überschrift der textlichen Festsetzung 2 kann das SPE entfallen, wenn gleichzeitig auch die entsprechende Bezeichnung in der Planzeichnung (Teil A) entfällt, wie oben angemerkt. Da es im Geltungsbereich der geplanten BP-Änderung nur eine Maßnahmenfläche gibt, ist eine Bezeichnung nicht erforderlich.

Festsetzung 3 fehlt der bodenrechtliche Bezug, die Festsetzung ist daher zu streichen. Sie kann als Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt werden.

Auf die kommunale Stellplatzsatzung sollte auf der Planzeichnung (und in der Begründung) zumindest hingewiesen werden. Die Satzung kann auch als nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB ergänzt werden.

Begründung

**2.10** Gemäß Kapitel 1.1 und 5.1 ist die geplanten 3. Änderung erforderlich, um eine zweizügige Oberschule in Modulbauweise als Ergänzung zur bestehenden Oberschule als temporäre Übergangslösung bis zur Fertigstellung des eigentlich geplanten sechszügigen Schulneubaus (im Geltungsbereich der 2. Änderung) errichten zu können. In der Begründung sollte kurz ein städtebauliches Konzept o. ä. für die geplante Nutzung dargestellt und erläutert werden, um die beabsichtigten Festsetzungen zu begründen und zu verdeutlichen, dass das geplante Vorhaben in den Grenzen des BP umsetzbar ist. Zudem sollte in der Begründung dargelegt werden, wie mit der temporären Übergangslösung nach Fertigstellung des eigentlichen Schulneubaus umgegangen werden soll, was also passieren soll, wenn die Übergangslösung ihren Zweck verliert. In diesem Zusammenhang wird auf § 9 Abs. 2 BauGB hingewiesen. Hier ist geregelt, dass im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden kann, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

**2.11** In Kapitel 2.2.1 wird beschrieben, dass sich die geplanten BP-Änderung nicht aus dem FNP entwickelt, aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB, aber keine parallele Änderung

Vorschlag für die Abwägung

**2.8** Eine Vermaßung wird vorgenommen und der Schriftzug entfernt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.9** Die Hinweise werden in die Planzeichnung eingearbeitet.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.10** Die Stadt Zossen hat entschieden, keine zeitlich begrenzten Festsetzungen zu treffen, da die Nutzungsdauer der Übergangslösung ungewiß ist.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.11** Die Berichtigung des FNP wird zeitnah erfolgen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 5 -

des FNP erforderlich ist, sondern der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird. Diese Option besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aber nur, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wäre zu prüfen und in der Begründung kurz zu ergänzen. Außerdem sollte an dieser Stelle ein Hinweis auf Kapitel 7.2 erfolgen, in dem die Wahl der Verfahrensart, die wesentliche Auswirkungen nicht nur auf das Verfahren, sondern auch die Inhalte der Planung hat, näher begründet wird. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte möglichst unverzüglich, z. B. zugleich mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans, vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. Da es sich bei der Berichtigung um einen redaktionellen Vorgang handelt, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden, bedarf in diesen Fällen weder die Anpassung des Flächennutzungsplans noch die Aufstellung des (nicht aus der alten Darstellung des FNP entwickelten) Bebauungsplans der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

**2.12** In Kapitel 2.2.2 sind neben dem Ursprungsplan auch die 1. und 2. Änderungen zu benennen. Hilfreich für ein besseres Verständnis des aktuellen Planrechts im Gebiet und des Zusammenpassens der bereits rechtskräftigen Pläne und der nunmehr geplanten 3. Änderung wäre es, wenn die Planzeichnungen der Bestandspläne und der geplanten 3. Änderung als Bild(er) eingefügt werden könnten.

Aus dem Abgleich der Kapitel 2.2.3, 2.2.4 und der Planzeichnung ergibt sich u.a. dass ein Geh- und Fahrrecht und eine öffentliche Verkehrsfläche des bislang gültigen Bebauungsplanes mit der geplanten Änderung entfallen sollen. Es sollte näher begründet werden, dass die Verbindung bzw. die Erschließungsfunktion der bisherigen Festsetzungen heute nicht mehr erforderlich sind bzw. anderweitig gesichert werden.

In Kapitel 2.2.4 und Kapitel 5.4 sollte die Formulierung zur Höhenfestsetzung geändert werden. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull nach DHHN und nicht der in der Bestandsstraße festgesetzte Bezugspunkt, der entfallen kann (siehe oben).

In Kapitel 2.2.4 und Kapitel 5.5 sollte die Festsetzung der Bestandstraßen näher begründet werden. Idealerweise lag der Errichtung eine Verkehrsanlagenplanung entsprechend der einschlägigen Regelwerke (u.a. RAST06) zu Grunde auf die ggf. verwiesen werden kann. Ohne Angaben zum Verkehr (Geschwindigkeit, Zusammensetzung, Menge und relevantes Bemessungsfahrzeug) kann nicht eingeschätzt werden, ob die festgesetzten Straßenverkehrsfläche den Erfordernissen bzw. Anforderungen der geplanten Bebauung und des Verkehrs entspricht. Bestandteil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen müssen alle baulich und funktional zur Straße gehörende Flächen sein. Dazu können gem. § 2 Abs. 2 BbgStrG bspw. auch Entwässerungsanlagen, Böschungen, Stützwände und unselbstständige Rad- und Gehwege gehören.

**2.13** In Kapitel 2.2.4 wird beschrieben, dass die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze für das Parken von Pkw und das Abstellen von Fahrrädern vorgesehen sind. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, meint ausschließlich solche für das Abstellen von Kraftfahrzeugen. Sie schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen. Die Festsetzung ergibt damit im Allgemeinen nur dann einen Sinn, wenn die Zulässigkeit von (Kfz-)Stellplätzen auch außerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen geregelt wird. Bei solchen einschränkenden Festsetzungen ist jedoch grundsätzlich zu beachten, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erfüllung der Stellplatzanforderungen der für das Plangebiet einschlägigen kommunale Stellplatzsatzung, auf die an diese Stelle der Begründung auch eingegangen werden sollte, weiterhin gegeben sein müssen. Fahrradabstellplätze sind innerhalb von Flächen für (Kfz-)Stellplätze nicht zulässig, als Nebenanlagen wohl aber außerhalb diese Flächen in der geplanten Gemeinbedarfsfläche. Sollen konkrete Festsetzungen zur Anzahl und qualitativen Merkmalen von (notwendigen) Fahrradabstellplätzen getroffen werden, ist dies auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO möglich. Es wird angeregt, die Aufnahme entsprechender Festsetzung für den geplanten (Ober-)Schulstandort zu prüfen.

Vorschlag für die Abwägung

**2.12** Die Begründung wird ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**2.13** Die Kennzeichnung der Stellplätze wird aus der Planzeichnung herausgenommen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.14** In Kapitel 4.5 wird angegeben, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Straße „Rampe“ erfolgt. Die Straße ist nicht Bestandteil des Plangebietes, grenzt aber offenbar tlw unmittelbar an das Plangebiet an. Dort wo die Straße an den Geltungsbereich angrenzt sollte dies verdeutlicht werden. Entweder die angrenzende Verkehrsfläche wird (ganz oder teilweise, z.B. bis zur Straßenmitte) in den Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant, oder der Straßenanschluss wird durch eine textliche Festsetzung klargestellt, z.B.: *Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie zwischen den Punkten C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.* Dimensionierung, Beschaffenheit, Zustand und Widmung der Straße „Rampe“ werden in der Begründung nicht näher beschrieben. Damit ist unklar, ob die Straße die Erfordernisse bzw. Anforderungen der geplanten Bebauung und des Verkehrs (u.a. ggf. mit Schulbussen) erfüllen kann. Dies sollte geprüft und entsprechende Aussagen in der Begründung ergänzt werden. Die gesicherte und den Anforderungen entsprechende Erschließung ist sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der geplanten Nutzung.

**2.15** In Kapitel 7.2 und 8.4 sollte die Begründung zur Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB konkretisiert und ergänzt werden. Die Wahl der Verfahrensart hat große Auswirkungen auf das Verfahren, die Inhalte und die Rechtssicherheit der Planung. Das Verfahren nach § 13 a, für das sich die Stadt Zossen als Trägerin der Planungshoheit entschieden hat, kann nur angewendet werden, wenn bestimmte Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind, die in § 13 a Abs. 1 BauGB benannt werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen sollte in der Begründung explizit, sorgfältig und nachvollziehbar behandelt und so nachgewiesen werden. Hierbei sind ggf. die im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellten beiden vorherigen Änderungen zu berücksichtigen. Der Hinweis auf § 13a Abs. 2 Nur. 3 BauGB, dass mit der geplanten BP-Änderungen Arbeitsplätze geschaffen und ein Vorhaben zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur verwirklicht werden sollen, ist nachvollziehbar, gehört aber nicht zu den Anwendungsvoraussetzungen, sondern zur Durchführung des beschleunigten Verfahren und sollte daher in Kapitel 8.4 verschoben werden. Der Bezug zum „Bebauungsplan 01/12 „Burgberg - 2. Änderung“ in Kapitel 7.2 sowie zum „vereinfachten Verfahren nach § 13“ in Kapitel 8.4 erscheint an den jeweiligen Stellen falsch und ist zu berichtigen. Schließlich findet sich ein Anstrich in Kapitel 8.4 doppelt. Der erste oder der zweite Anstrich können damit entfallen. Unabhängig davon sind bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens die in § 13 a Abs. 3 BauGB enthaltenen besonderen Hinweispflichten zu beachten, die ggf. auch in der Begründung Erwähnung finden sollen.

Die Rechtsgrundlagen in Kapitel 9 sind zu aktualisieren (siehe Hinweis zu den Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung).

**SG Kreisentwicklung**, Bereich Regionalplanung

Die Entwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten erste Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar.

Zur Landesplanung wird lediglich angemerkt, dass es sich bei der Festlegung (Z) 5.6 zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) um eine abschließend abgewogene Ziel-Festlegung handelt (vgl. Pkt. 2.1.1, Seite 4 der Begründung – dort Darstellung als (G) für Grundsatz der Raumordnung).

Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird zudem ergänzt, dass der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming (seinerzeit aus dem Verfahren zum Regionalplan 3.0 herausgelöst) mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 bereits in Kraft getreten ist.

Vorschlag für die Abwägung

**2.14** Nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" gebaute Wünsdorfer Seestraße wurde in ihrem Bestand in die "3. Änderung Burgberg" aufgenommen. Sie wurde auf der Grundlage des hier zu erwartenden örtlichen Verkehrs dimensioniert. Ein regelmäßiger Schulbusverkehr ist nicht zu erwarten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**2.15** Die Begründung wird auf der Grundlage der Hinweise ergänzt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

## Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich des BP 01/12 " Burgberg - 3./Änderung" ergeben sich daraus jedoch nicht.

**2.16** SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr

Ziel sollte es sein, den Oberschulstandort sicher und insbesondere auch mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (ÖPNV; Rad, Fuß) erreichbar zu machen. Dabei sollte ein größerer räumlicher Zusammenhang als der Geltungsbereich der geplanten BP-Änderung betrachtet werden – im konkreten Fall zumindest bis zum Anschluss an Chausseestraße (L 74), bis zur nächstgelegenen Schulbushaltestelle und bis zum Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt. Die Prüfung und deren Ergebnis sollten in der Begründung dokumentiert werden.

Ob die Straße „Rampe“ und ihr Anschluss an die L74 über die „Wünsdorfer Seestraße“ sowie die im Geltungsbereich der geplanten Änderungen befindlichen Bestandsstraßen den Anforderungen der Bebauung und des Verkehrs gerecht werden, kann nicht bewertet werden, da unklar ist, in welchem Zustand sich die benannten Straßen befinden und mit welchen Verkehren gerechnet wird. Dies sollte in der Begründung konkretisiert werden.

In der Begründung sollten auch Aussagen zu den erforderlichen Stellplätzen und in der Planzeichnung die gemeindliche Stellplatzsatzung als nachrichtliche Übernahme bzw. zumindest als Hinweis ergänzt werden. In Ergänzung zur Satzung, die Regelungen für notwendige (Kfz-) Stellplätze enthält, können im Bebauungsplan auch Festsetzungen über notwendige Abstellplätze für Fahrräder aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO).

In diesem Zusammenhang wird angeregt, in der Begründung in Kapitel 2.2 „Planungen der Gemeinde“ kurz auf das gemeindliche Radwegekonzept einzugehen. Für die Bauleitplanung relevante Inhalte sollten dargelegt und i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.

**2.17** In der Nähe zum geplanten Schulstandort verläuft die Dresdner-Bahn und die L74 (jeweils ca. 250-300 m). Eine mögliche Lärmbeeinträchtigung des Schulstandortes sollte geprüft und mindestens eine Aussage dazu in der Begründung ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Lärmaktionsplanung der Bahn und die hingewiesen. Der Lärmaktionsplan der Runde 4 ist am 17. Juli 2024 veröffentlicht worden und kann im Internet abgerufen werden. Verkehrsstärken der L74 sind im Straßennetzviewer des Landesbetrieb Straßenwesen abrufbar. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Bahn bzw. das Eisenbahnbundesamt, das für die Lärmaktionsplanung der Haupteisenbahnstrecken des Bundes zuständig ist und das Landesamt für Umwelt (als Obere Immissionsschutzbehörde) im BP-Verfahren zu beteiligen.Sonstiges

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

Seitens des SGs **Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität** wird festgestellt, dass von der Planung keine touristischen Wege betroffen sind und insoweit keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

**Weitere Stellungnahmen des Landkreises:**

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

## Vorschlag für die Abwägung

**2.16** Mit dem Bau des dauerhaften Schulneubaus (2.Änderung) wird das bestehende Konzept an die neuen Verkehre angepaßt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**2.17** Lärmbelastungen von der Dresdner Bahnstrecke sind nicht zu erwarten. Diese Bahnstrecke wird derzeit ausgebaut und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt, da schützenswerte Bereiche einen geringeren Abstand von der Trasse haben.  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 8 -

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement und SG Gebäude und Liegenschaftsmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Bildung und Kultur, hier: **SG Schulverwaltung und Kultur**
- 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**
- Amt für zentralen Steuerung, Organisation und Personal, hier: **Büro für Chancengleichheit und Integration (Behinderten- und Seniorenbeauftragte)**

Die Stellungnahmen folgender Fachämter werden mit der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an die Gemeinde übersandt:

- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Schulverwaltung und Kultur**
- **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- **SG Technische Bauaufsicht**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Agrarstruktur**

Seitens des **SGs Gebäude und Liegenschaftsmanagement** und der **Behinderten- und Seniorenbeauftragten** wurde jeweils per E-Mail mitgeteilt, dass keine Einwände bzw. Anmerkungen zur Planung bestehen.

Vom **SG Naturschutz** und vom **SG Wasser, Boden, Abfall** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme weder Anträge für Fristverlängerungen noch Stellungnahmen vor. Sollten im Nachgang noch Stellungnahmen eingehen, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag



M. Altermann  
Sachbearbeiter SG Kreisentwicklung

**Anlagen**

Stellungnahmen der Fachämter

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.18** Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 18.03.2025  
Auskunft: Frau Barfuß  
Zimmer: C3-2-12  
Telefon: 03371 608-4727  
Aktenz.: 83.1.1/0225/0303

D IV / A 80  
SG Kreisentwicklung  
Herr Altermann

- im Hause -



**Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Sehr geehrter Herr Altermann,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 29.01.2025 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Zur vorgelegten Entwurfsfassung der 3. Änderung des BP bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Barfuß".

Barfuß  
Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

**2.18** 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 II  
**Gesundheitsamt** / Hygiene und  
 Umweltmedizin  
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 13.02.2025  
 Auskunft: Frau Tinius  
 Zimmer: C0-2-10  
 Telefon: 03371 608-3822  
 Aktenz.: 5337/03/01-025/25

Dezernat IV  
 Amt für Wirtschaftsförderung  
 u. Kreisentwicklung  
 Herr Altermann



**2.19**

**Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegen folgende am 11.02.2025 eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben der Stadt Zossen an den Landkreis Teltow-Fläming vom 10.02.2025 zum Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf, einschließlich elektronisch einsehbarer Unterlagen.

**Stellungnahme**

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf.

*Tinius*  
 M. Tinius  
 Dipl. Ing. (FH) für Hygiene

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.20**  
Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat I  
Hauptamt / Infrastrukturmanagement  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 14. Februar 2025  
Auskunft: Frau Mammitzsch  
Zimmer: B8-2-08  
Telefon: 03371 608-4555  
Aktenz.: 10.ISM-Ma 25/026



Amt für Wirtschaftsförderung und  
Kreisentwicklungsamt  
Herr Altermann

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Burgberg-3. Änderung“ der Stadt Zossen  
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange  
Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

Sehr geehrter Herr Altermann,

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

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.21

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

Datum: 20.02.2025  
 Auskunft: Frau Schulze  
 Zimmer: A1-2-09  
 Telefon: 03371 608-2122  
 Aktenzeichen: 32.28/34-25

Dezernat IV  
**Amt f. Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung**  
**SG Kreisentwicklung**  
**Herr Altermann**



Im Hause

**Stellungnahme:** zum Antrag vom 11.02.2025

**Vorhaben:** Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 " Burgberg - 3. Änderung" der Stadt Zossen OT Wünsdorf

**Antragsteller:** Stadt Zossen, Marktplatz 20/21, 15806 Zossen

Sehr geehrter Herr Altermann,

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H):

- 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. **(NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung**  
*Rechtsgrundlage: § 3 Nr.1 WasSiG i.V.m. § 6 1. WasSV und § 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. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse [z.B. mehrere Straßenzüge, Bahngleise, geschlossene Bauweise etc.] dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge).

Nach Tabelle 1 und der GFZ von 0,8 sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.

Gemäß BbgBKG und sowie der Verwaltungsvorschrift zum BbgBKG sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Vorschlag für die Abwägung

2.21 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden im Rahmen der Planungsfortführung beachtet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

*Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.*

*Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.*

*Grundsätzlich 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".*

- c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.
- d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.
- h. (NB) Abstand Solaranlage von anleiterbaren Stellen (2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr)  
*Rechtsgrundlage: § 33 BbgBO i.V.m. Anforderungen des DGUV*  
Sollten anleiterbare Stellen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges vorgesehen werden, ist dieser Bereich von PV-Anlagen freizuhalten.  
Die Feuerwehr muss von spannungsführenden Teilen einen vorgeschriebenen Sicherheitsabstand einhalten. Von elektrischen Anlagen unter 1.000V ist dies beispielsweise ein Abstand von 1m.

Für Rückfragen steht Ihnen die Brandschutzdienststelle Herr Schade (Tel.: 03371/608 2910) zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Schulze  
Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.22**  
Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 17.03.2025  
Auskunft: Frau Friedeboldt  
Zimmer: C5-0-11  
Telefon: 03371 608-3134  
Aktenz.: 40.01.



D IV / Amt für Wirtschaftsförderung  
und Kreisentwicklung

*Vier Altermann*

**Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme vom 11.02.2025
- Digitale Unterlagen zu dem Beteiligungsverfahren unter dem folgenden Link:
  - H:\Zentral\amt80\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\BP Nr. 01-12 Burgberg\_3. Aenderung

Der vorliegende Entwurf beabsichtigt die Umwidmung von Flächen für Sport und Freizeit in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule. Grund dafür ist die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in Zossen in den letzten Jahren und der daraus resultierende geplante Bau eines sechszügigen Schulneubaus. Als Übergangslösung bis zum Schulneubau soll eine temporäre zweizügige Oberschule in Modulbauweise als Ergänzung zur bestehenden Oberschule für die Sicherstellung des Schulbetriebes errichtet werden.

Es bestehen aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) keine Bedenken gegen die Inhalte der Beteiligung zur 3. Änderung des BP Nr. 01/12 der Stadt Zossen.

Friedeboldt

Sachbearbeiterin  
Schulverwaltung

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

## 2.23

### Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Untere Bauaufsichts- und  
 Denkmalschutzbehörde**

Datum: 11.03.2025  
 Auskunft: Frau Fischer  
 Zimmer: A5-2-05  
 Telefon: 03371 6084327  
 Aktenz.: 63/03/00593/25

-Im Hause-  
 Landkreis Teltow-Fläming  
 Kreisentwicklungsamt

Herr Altermann  
 Zinnaer Str. 34  
 14943 Luckenwalde

**Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahme zum Entwurf  
 Bebauungsplan (BP) Nr. 1/12 „Burgberg 3. Änderung“ der Stadt Zossen  
 Stand 29.01.2025**

#### Stellungnahme

Sehr geehrte Herr Altermann,

zum Bebauungsplan (BP) Nr. 1/12 "Burgberg 3. Änderung" der Stadt Zossen,  
 Stand 29.01.2025 bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus  
 bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Fischer  
 Prüfgruppenleiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.24**

Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 24.02.2025  
 Auskunft: Herr Dr. Pratsch  
 Zimmer: A5-2-13  
 Telefon: 03371 6083607  
 Aktenz.: 63/34/10122/25/DK

Amt für Wirtschaftsförderung  
 und Kreisentwicklung  
 SG Kreisentwicklung  
 Herrn Altermann



Wünsdorf, B-Plan Nr. 01/12 "Burgberg" hier: 3. Änderung

Sehr geehrter Herr Altermann,

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 11.2.2025 zukommen lassen.

Die Änderung des B-Planes tangiert keinerlei Belange der Bau- oder Bodendenkmalpflege.

Freundliche Grüße

Dr. Pratsch  
 Kreisarchäologe

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.25

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV  
**Straßenverkehrsamt / SG**  
 Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung  
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2, 14943  
 Luckenwalde

Datum: 17.03.2025  
 Auskunft: Herr Born  
 Zimmer: A7-3-16  
 Telefon: 03371 608-2726  
 Aktenz.:



Dezernat IV  
 Amt für Wirtschaftsförderung und  
 Kreisentwicklung/SG Kreisentwicklung  
 z.H. Herrn Altermann

-im Hause-

**Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf  
 Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes, SG Verkehrssicherheit/-lenkung im Rahmen des  
 Beteiligungsverfahrens**

Sehr geehrter Herr Altermann,

zu Ihrem Schreiben über das Beteiligungsverfahren zum BP Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung in  
 Zossen, OT Wünsdorf vom 11. Februar möchte ich Ihnen nachfolgend die Stellungnahme des SG  
 Verkehrssicherheit/-lenkung übermitteln.

Gegen das geplante Vorhaben gibt es grundsätzlich keine Einwände aus  
 straßenverkehrsrechtlicher Sicht.

Da es sich um eine Oberschule handelt und damit die Schülerinnen und Schüler selbstständig zur  
 Schule gehen können, sind potenzielle morgendliche Chaosituationen auf den Straßen und eine  
 damit einhergehende übermäßige Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs nicht relevant.

Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Ausführungsplanung einzubeziehen.

Für die Baumaßnahmen ist bei der **Stadt Zossen oder beim Straßenverkehrsamt** durch das  
 ausführende Unternehmen eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle zu  
 beantragen (§ 45 (2), (6) StVO bzw. § 45 (1), (6) StVO). Die ortsfeste Beschilderung ist gem. § 45  
 (1) StVO beim Straßenverkehrsamt zu beantragen und bleibt einer verkehrsrechtlichen Anordnung  
 vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen

Born  
 Sachbearbeiter

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.26** Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Umweltamt** / Untere Naturschutzbehörde  
 Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 18.03.2025  
 Auskunft: Koch  
 Zimmer: B4-3-01  
 Telefon: 03371 608-2510  
 Aktenz.: 40325/25/672 w-Fläming



Dezernat IV  
 A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
 A 80.2 SG Kreisentwicklung  
 Zinnaer Straße 34  
 Herr Altermann

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum B-Plan Nr. 01/12 "Burgberg – 3. Änderung" in der Stadt Zossen, OT Wündsdorf**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB**

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden, in der UNB eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf Begründung zum BP inkl. Planzeichnung (Stand: 29. Januar 2025)

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung. Nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise sind zu beachten:

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

**2. Fachliche Stellungnahme**

- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine
- 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. BaumSchVO TF.**

Das derzeit geplante Baufenster befindet sich sehr dicht an den zum Erhalt festgesetzten Bäumen. Diese sind nach § 1 Abs. 2 BaumSchVO TF geschützt und dürfen daher weder nachteilig beeinträchtigt, beschädigt, zerstört oder beseitigt werden.

Vorschlag für die Abwägung

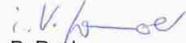
**2.26** Die festgesetzten Bestandsbäume werden in der Bauphase geschützt.  
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

Um auch die zukünftige Entwicklung der Bäume möglichst nicht einzuschränken, sollte das vorgesehene Baufenster um einige Meter nach Nordwesten verschoben werden. Andernfalls kann eine ungestörte gleichmäßige Kronenentwicklung zukünftig nicht mehr erfolgen (zur Fassadenseite erforderlicher Schnitt).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
B. Paul  
SGL-UNB

**Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen**

**BauGB**

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

**BaumSchVO TF**

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)

**BNatSchG**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**2.27** Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Umweltamt** / Wasser, Boden, Abfall  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 19. März 2025  
 Auskunft: Frau Zikul  
 Zimmer: A5-3-06  
 Telefon: 03371 608-2602  
 Aktenz.: 186/25/673/8-01



Kreisverwaltung Teltow-Fläming  
 D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und  
 Kreisentwicklungsamt  
 Herr Altermann  
 Im Hause  
Dienstgebäude: Zinnaer Straße 34, Luckenwalde

**Stellungnahme**

Betr.: Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg“ – 3. Änderung der Stadt Zossen, OT Wündsdorf

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

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

Es liegen folgende am 13.02.2025 im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben vom 10.02.25
- Begründung 3. Änderung, Stand: 29.01.2025
- Planzeichnung, Stand: 29.01.2025

**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 auch keine Bedenken oder Einwendungen zur 3. Änderung des o.g. Bebauungsplanes.

  
 Zikul  
 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

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

via E-Mail an: [VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de](mailto:VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de)

Bearbeiter:	Tel.:	E-Mail:	Az.:	Teltow, den
Herr L. Klauber	-10	lutz.klauber@havelland-flaeming.de	7kj_10400_xhä	12.03.2025

**Planung:** Bebauungsplan Nr. 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“, Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen

**Hier:** Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Bezug:** Schreiben des Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10.02.2025 mit der Bitte um Stellungnahme

**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 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), 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.  
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. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

**2. Belange der Regionalplanung**

Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen.

**Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.**

Mit freundlichen Grüßen

beglaubigt: 

Marko Köhler

Vorschlag für die Abwägung

(Empty box for the proposal for the weighing process)

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

4.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt  
Abteilung Technischer Umweltschutz

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+61#90935/2025  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 331 27548-2659  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[TOEB@lfu.brandenburg.de](mailto:TOEB@lfu.brandenburg.de)

Cottbus, 27.02.2025

**Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" Stadt Zossen, OT Wündorf**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 10.02.2025
- Begründung, 29.01.2025
- Planzeichnung, 29.01.2025

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. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

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 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" Stadt Zossen, OT Wündorf
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@lfu.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 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen, Ortsteil Wündorf. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltschutzprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für

Immissionsschutz

Seite 1 von 2

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

die Entwicklung eines temporären Gebäudes für eine zweizügige Oberschule in Modulbauweise als Ergänzung zur bestehenden Oberschule. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist ein Sondergebiet „Sport- und Freizeit“ ausgewiesen. Im Zuge der 3. Änderung wird eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und Verkehrsflächen festgesetzt. Es sind Flächen für Stellplätze vorgesehen. Westlich und Nördlich ...-st sich Wohnbebauung an.

#### 4.1

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes und der näheren Umgebung befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Südöstlich und Nordöstlich sind Sportanlagen im Bestand vorhanden. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen (Schienenverkehr).

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.

#### 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 Abwägung<sup>1</sup>.

Die Immissionen der Bahntrasse und der Sportanlagen auf den geplanten Schulstandort sind plausibel, verbal argumentativ zu beurteilen. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Die im Zusammenhang mit der Schule erforderlichen Nebenanlagen z.B. Stellplatzanlagen, haustechnische Anlagen sind auf Grund ihrer potentiellen Immissionen ebenfalls zu berücksichtigen und ihre Auswirkungen auf das benachbarte Wohngebiet zu bewerten. Die Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt.

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

Dieses Dokument wurde am 26.02.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

- 4.1** 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

05.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Zossen  
Bauamt  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

50Hertz Transmission GmbH

OGZ  
Netzbetrieb Zentrale

Heidesstraße 2  
10557 Berlin

Datum  
06.03.2025

Unser Zeichen  
2023-001714-03-OGZ

Ansprechpartner  
Team Fremd- und Bauleitplanung

**Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Telefon-Durchwahl  
030/5150-6710

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
10.02.2025

Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Catherine Vandenborre

Geschäftsführer  
Stefan Kapferer, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Sylvia Borcherding  
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: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

05.1

Sehr geehrte Frau Widera,

Ihre Anfrage 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 befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

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) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

**05.1** Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.  
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

06.



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  
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@bidam.brandenburg.de  
Internet: <https://bidam-brandenburg.de>

Wünsdorf, den 18. Februar 2025

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

**BRA 2025: BP/06/ 1 Wünsdorf, TF, B-Plan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung"  
- Schreiben von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10.2.2025  
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler**

06.1

Sehr geehrte Frau Widera, sehr geehrte Damen und Herren,

in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zu o.g. Planungen Stellung:

Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

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

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Vorschlag für die Abwägung

**06.1** 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

07.

DAHME-NUTHE-WASSER®



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

DNWAB · Köpenicker Straße 25 · 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Zossen  
Bauamt  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

nur per Mail an [VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de](mailto:VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de)

Bearbeiter: Fr. Töpfer  
Abteilung: DNWAB-TL-B  
Durchwahl: 03375 2568-613  
Datum: 05.03.2025

**Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf  
(Entwurf, Stand 29.01.2025)**  
- 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 -

07.1

Sehr geehrte Frau Widera,  
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 10.02.2025 von dem Freischaffenden Stadtplaner Dipl.-Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Stand 29.01.2025) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

„Die Stadt Zossen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ das Ziel verfolgt, im Ortsteil Wünsdorf eine sportliche Anlage zu bauen, die die Voraussetzungen bietet, eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten und Wettkämpfen betreiben zu können. Der Bau der sportlichen Anlagen ist weitestgehend umgesetzt worden.

Die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in Zossen in den letzten Jahren erfordert [zudem] [...] eine gleichzeitige Erweiterung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur. Das betrifft auch die Erweiterung der Kapazitäten von schulischen Bildungseinrichtungen in der Stadt Zossen“.

Dazu hat „im Jahr 2023 [...] die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschlossen, dass der Landkreis Teltow-Fläming auf einem Areal an der Straße ‚Rampe‘ im Ortsteil Wünsdorf eine sechszügige Oberschule bauen kann. Die bestehende Oberschule wird zweizügig betrieben.

Bis zur Fertigstellung des sechszügigen Schulneubaus ist es erforderlich, dass als Übergangslösung eine temporäre zweizügige Oberschule in Modulbauweise [betrieben wird] [...].

Da die Nähe zur bestehenden Oberschule für einen geordneten Schulbetrieb unumgänglich ist, wurde ein Bereich neben dem Sportplatz an der Straße ‚Rampe‘ ausgewählt.

Vorschlag für die Abwägung

07.1 Die Wasser- und Abwassergesellschaft äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2 von 5 zum Schreiben vom 05.03.2025,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wündsdorf  
(Entwurf, Stand 29.01.2025)

Diese geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘. Um Planungsrecht zu schaffen ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 ‚Burgberg‘ in einem dritten Teilbereich zu ändern.

Das bisher festgesetzte Planungsziel, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit zu entwickeln, wird nicht weiterverfolgt. Die in den Bebauungsplan 01/12 ‚Burgberg - 3. Änderung‘ einbezogenen [Flächen] [...] sollen nunmehr als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden“, um den geplanten Schulneubau einschließlich der erforderlichen Außenanlagen errichten zu können.

Der Änderungsbereich wird dabei durch die „Flurstücke 421-teilweise, 422-teilweise, 423-teilweise, und 1571-teilweise“ der Flur 3, Gemarkung Wündsdorf beschrieben.

Mit der Änderung ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festzusetzen.

Gegen die Aufstellung der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

**07.2.**

Der Ortsteil Wündsdorf der Stadt Zossen, ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich der 3. Änderung zu o. g. Bebauungsplan an. Enden jedoch im Kreuzungsbereich der Straße ‚Rampe‘ / ‚Kurze Straße‘.

Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1.

Grundsätzlich können „zur technischen Ver- und Entsorgung des 3. Änderungsbereiches [...] die in der Planumgebung bereits vorhandenen Medien an das Plangebiet herangeführt werden“ – hier als äußere Erschließung.

Dazu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS abzustimmen.

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.

Bezüglich der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: [straube@zv-kms.de](mailto:straube@zv-kms.de).

Wie bereits in der Begründung zur 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschrieben, kann der 2-geschossige Modulbau „zu Kapazitätserweiterungen in den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen führen“. Daher behält sich der KMS im Zusammenhang mit dem Anschluss des geplanten temporären Schulgebäudes vor, eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen.

Die Überprüfung der trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit erfolgt zusätzlich unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus der sechszügigen Oberschule – hier im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘.

Vorschlag für die Abwägung

**07.2.** Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 3 von 5 zum Schreiben vom 05.03.2025,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf  
(Entwurf, Stand 29.01.2025)

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt.

Ergeben sich hieraus Änderungen / Erweiterungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung der bereits weiter oben beschriebenen Planungsgrundsätze aufzustellen.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen sowie erforderlicher Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem KMS in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.

Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.

Detaillierte Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ nicht enthalten.

Wir empfehlen Ihnen die Ausführungen in der Begründung entsprechend unserer Aussagen zu ergänzen / fortzuschreiben bzw. sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist in Auswertung der bisher vorliegenden Planunterlagen festzuhalten, dass

- eine weitergehende innere Erschließung augenscheinlich nicht erforderlich wird.
- öffentliche Straßenverkehrsflächen mit dem Bebauungsplan 01/12 ‚Burgberg - 3. Änderung‘ zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes festgesetzt werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um bereits bestehende Straßen / -abschnitte.

Ein beabsichtigter Straßenausbau lässt sich aus den geplanten Festsetzungen nicht ableiten.

Ergeben sich im Rahmen des weiteren Verfahrens ggf. anderslautende Planabsichten, ist der Anlagenbestand im Zuge verkehrstechnischer Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten – d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: [straube@zy-kms.de](mailto:straube@zy-kms.de).

Vorschlag für die Abwägung

Empty box for the proposal for the weighing process.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 4 von 5 zum Schreiben vom 05.03.2025,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wündsdorf  
(Entwurf, Stand 29.01.2025)

- in der Begründung keine Angaben bzgl. der Löschwasserversorgung gemacht werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.

Grundsätzlich 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“.

- „die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes [...] den geplanten Festsetzungen [...] des Bebauungsplanes ‚Burgberg - 3. Änderung‘ entgegen [stehen], da an dieser Stelle eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt ist. Damit läßt sich die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen - 3. Änderung, entwickeln“.

Weiterhin heißt es, dass „das Planverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ im Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll. Damit besteht die Möglichkeit [...] den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen“.

Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung des KMS im Rahmen der erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Berichtigung setzen wir voraus.

- „die Umsetzung des Planverfahrens [...] keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter [verursacht]. Die innerhalb des Plangebietes zu errichtenden Vorhaben, sind keine, für die eine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, noch werden die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) berührt oder beeinträchtigt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und von der Erstellung des Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen“.

Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen.

Vorschlag für die Abwägung

Seite 5 von 5 zum Schreiben vom 05.03.2025,  
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wündsdorf  
(Entwurf, Stand 29.01.2025)

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zur 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Umgebung kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-,  
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH

**Schwarz  
Dietmar**  
Digital  
unterschieden von  
Schwarz, Dietmar  
Datum: 2025.03.04  
15:28:19 +01'00'

i. A. Dietmar Schwarz  
Abteilungsleiter TL

**Toepfer,  
Katharina**  
Digital unterschrieben  
von Toepfer, Katharina  
Datum: 2025.03.04  
14:42:18 +01'00'

i. A. Katharina Töpfer  
Mitarbeiterin TL-B

Anlage(n)  
Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1

Kopie (per Mail)  
Herr Straube – KMS, Technischer Leiter  
Herr Fuchs – DNWAB P2, Bereichsleiter  
Herr Herger – Dipl.-Ing. Volker Herger Freischaffenden Stadtplaner, Berlin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

08.



LAND BRANDENBURG

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

Stadt Zossen  
Bauamt  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

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

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Forstamt Teltow-Fläming

Bearb.: Reverleiter Rüdiger Stein  
Gesch.Z.: 080-3-FoA-12-7002/188-41#11223/2025  
Hausruf: +49 33704 708794  
Fax: +49 331 275484990  
FoA.Teltow-Flaeming@LFB.Brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de  
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Wünsdorf, 13.03.2025

Entwurf des Bebauungsplanes 01 / 12 "Burgberg - 3. Änderung" Stadt Zossen, OT Wünsdorf

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: 29.01. 2025

Ihre Beteiligung vom 10.02. 2025

Hier: Stellungnahme des Landesbetriebes Forst Brandenburg -untere Forstbehörde-

08.1

Sehr geehrte Frau Widera,

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

Von dem Entwurf der 3. Änderung des o. g. Bebauungsplanes sind keine forstrechtlichen Belange betroffen.

Begründung:

Bezüglich der Darstellungsschärfe der B-Plan-Außengrenzen erfolgte am 12.03. 2025 die Vorortbesichtigung durch den zuständigen Reverleiter des Forstamtes TF, Herrn Stein. Bezüglich der Abstimmung zur genauen Lage der Außengrenzen erfolgte zusätzlich eine telefonische Rücksprache zwischen Herrn Herger vom beauftragten Planungsbüro und Herrn Stein am gleichen Tag.

Herr Herger bestätigte telefonisch, dass sich die Außengrenzen des überplanten B-Plangebietes mit der geplanten Änderung der Zweckbestimmung „Sonderbaufläche –Sport und Freizeit“ in die Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ auf den aktuell unbestockten Bereichen befinden.

Vorschlag für die Abwägung

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

Seite 2

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich lediglich um die zuvor beschriebene notwendige Änderung der Zweckbestimmung zur Realisierung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Fazit:

Der o. g. 3. Änderung zum Bebauungsplan Burgberg wird forstrechtlich zugestimmt.

Sollten sich im B-Planverfahren notwendige Planungsänderungen ergeben, so ist meine Behörde erneut im Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
H. K Witt

Dieses Dokument wurde am 13.03.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Rechtsgrundlagen:

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

09.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner Ines Urbanneck  
 Telefon 0341 3504 495  
 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
 Unser Zeichen PE-Nr.: 01597/25  
 Reg.-Nr.: 01597/25

**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!**

Datum 13.02.2025

**3. Änderung des Bebauungsplans 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen OT Wünsdorf - Entwurf**

Ihre Anfrage/n vom: 10.02.2025 an: Ihr Zeichen: GDMCOM

09.1

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	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) 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).

<sup>2</sup> 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

09.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau,  
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03009 Cottbus

Stadt Zossen SG Bauleitplanung  
Markplatz 20  
15806 Zossen

Inselstraße 26, 03046 Cottbus

Bearb.: Tzschichholz  
AZ: 74.21.47-18-490  
Telefon: 0355-48640-337  
Fax: 0355-48640-110  
Internet: lbgr.brandenburg.de  
Mail: lbgr@lbgr.brandenburg.de

Cottbus, 20. Februar 2025

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**A Allgemeine Angaben**

**Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Schreiben (E-Mail) des freischaffenden Planers Volker Herger, Berlin vom 10. Februar 2025 - Herger

Anhörungsfrist: 19. März 2025

10.1 hr 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:

**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:

Vorschlag für die Abwägung

10.1 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

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

Landesamt für Bergbau,  
Geologie und Rohstoffe

**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)).

Auf das Anzeigeportal des LBGR <https://bohranzeige-brandenburg.de> wird verwiesen.

**Hinweise:**

Innerhalb des LBGR wird die Bearbeitung / Darstellung des TöB – Beteiligungsprozesses komplett digital abgebildet. Für eine effiziente, widerspruchsfreie und fristgerechte Bearbeitung des TöB – Prozesses im LBGR ist es dabei notwendig, das Datenaustauschformat XPlanung zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist seit dem 5. Oktober 2017 vom IT-Planungsrat gemäß §12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz - BbgEGovG) verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Ergänzend besteht die Möglichkeit, die Planungsflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS Standard shape EPSG – Code 25833 zu übersenden.

Eine Übersendung einfacher pdf-Dokumente als Planungsgrundlage und Darstellung der Planungsflächen genügt diesen Ansprüchen nicht! Zur weiteren Generalisierung des TöB-Prozesses ist zukünftig bei Beteiligungen des LBGR, vorrangig das Bauleitplanungsportal des Landes Brandenburg und zwingend die E-Mail-Adresse [lbgr@lbgr.brandenburg.de](mailto:lbgr@lbgr.brandenburg.de) zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail-Adresse ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.

Durch die zunehmende Anzahl von Beteiligungen des LBGR an Bauleitplanungsverfahren, ist eine fristgerechte Bearbeitung der TöB – Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach dem Baugesetzbuch im Land Brandenburg (TöB-Runderlass - TöB-RdErl) nur unter den Voraussetzungen einer digitalen Datenbereitstellung der Planungsflächen möglich.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Tzschichholz

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

11.



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

Stadt Zossen  
Bauamt  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

**Außenstelle  
Cottbus**

Bearb.: Michaela Borchardt  
Gesch.-Z.: 110-24-518000516/2025-006/001  
Telefon: +49 3342 4266-2412  
Fax: +49 331 27548-2466, +49  
Internet: www.lbv.brandenburg.de  
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de

Versand nur per E-Mail an:  
VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de

Cottbus, 28.02.2025

**Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" der Stadt Zossen OT Wünsdorf**

**Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**  
Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10. Februar 2025

11.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.

Gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Schulgebäudes mit zugehörigen Außenanlagen geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.

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

Vorschlag für die Abwägung

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

Seite 2 von 2



Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Borchardt

Das Dokument ist digital erstellt, elektronisch schlussgezeichnet und ohne Unterschrift gültig.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen | Lindenallee 51 | 15366 Hoppegarten

Stadt Zossen  
Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen



Dezernat Planung Süd  
Dienststätte Wünsdorf  
Am Baruther 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.lsb.brandenburg.de  
Carolin.Mueller@LS.Brandenburg.de

A10 AS Rangsdorf, B96 Wünsdorf  
Verwaltungszentrum C  
Bhf. Wünsdorf-Waldstadt

Zossen, 18.03.2025

12.1

**Stellungnahme – Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg - 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf**  
(TF-007/25/PD-BP; zugehörig zu: TF-053/24/PD-BP)

Sehr geehrte Frau Widera,

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

Gegenstand der o. g. Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung, den Geltungsbereich als temporären Standort für die zweizügige Oberschule in Modulbauweise zu nutzen. Hierzu soll das gegenwärtige Sondergebiet „Sport und Freizeit“ als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt werden.

Die o. g. temporäre Nutzung steht im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Oberschule. Zuletzt wurde der LS hierzu im Juni 2024 beteiligt (2. Änderung des B-Planes Burgberg). Seitens des LS wurden im Rahmen dieser Beteiligung ergänzende Unterlagen (Wegekonzept, Verkehrszahlen) sowie die Überprüfung des Ausbaus der Anbindung an die L74, Abs. 90, km ca. 0,5 gefordert. Diese Forderung wird aufrechterhalten.

Gegen die Festsetzung des Geltungsbereiches als „Fläche für Gemeinbedarf“ werden seitens des LS grundsätzlich keine Einwände erhoben.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Heike Pfretzschner

Vorschlag für die Abwägung

12.1 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

13.

SÜDBRANDENBURGISCHER ABFALLZWECKVERBAND (SBAZV)

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS  
DER VERBANDSVORSTEHER

SBAZV • TELTOWKEHRE 20 • 14974 LUDWIGSFELDE

Stadt Zossen  
Bauamt  
Marktplatz 20  
15806 Zossen



Telefon: Zentrale 0 33 78 / 5180-100  
Durchwahl 0 33 78 / 5180-170  
Telefax: 0 33 78 / 5180-182  
E-Mail: winter@sbazv.de  
Aktenzeichen:  
Bearbeiter: Herr Winter Datum: 10.03.2025



13.1

Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 3. Änderung der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 10.02.2025 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan "Burgberg - 3. Änderung der Stadt Zossen, OT Wünsdorf seitens des SBAZV **keine Bedenken** bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://www.sbazv.de)) zu erstellen.

Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch halternde oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Hr. Woywod, 03378/5180-120).

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. a. Rufnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

13.1 Die Wasser- und Abwassergesellschaft äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.  
Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden in den nachfolgenden Planungsschritten beachtet.  
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**14.**  **ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
 Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin

Stadt Zossen  
 Bauamt, Frau Widera  
 Marktplatz 20  
 15806 Zossen

**ERENZEN** Schreiben vom 10.02.2025  
**IPARTNER** Ines Lawrenz, Ost – Brandenburg, Ost32\_2025\_151604  
**NUMMER** +49 30 8353-78433/e-mail:Ines.Lawrenz@telekom.de  
**DATUM** 26.02.2025  
**BETRIFFT** Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wündorf

**14.1** Sehr geehrte Damen und Herren,  
 wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Vorschlag für die Abwägung

**14.1** Das Telekommunikationsunternehmen äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.  
 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden in den nachfolgenden Planungsschritten beachtet.  
 Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

15.1

# Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Bearbeiter/in: Herr Vogel  
 Zimmer: 2.02  
 Akt.-Zeichen: BA30/Stellungnahmen-Nachbargemeinden/Zossen/Burgberg3

Stadt Zossen  
 Bauamt  
 Marktplatz 20  
 15806 Zossen

Eingegangen  
 17. FEB. 2025  
 63  
 Stadt Zossen

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

17. JAN. 2025  
 nicht v. Ooelb

Ihr Schreiben vom  
 10.02.2025

Ihr Zeichen  
 BP 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“

Datum  
 12.02.2025

15.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.02.2024 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zum Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ der Stadt Zossen beteiligt.

Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Es sind seitens der Gemeinde Rangsdorf auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.

Es handelt sich um ein Plangebiet mit der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines neuen Schulgebäudes für die Comenius-Oberschule in Wünsdorf. Aus der Planung resultiert kein Einwohnerzuwachs für die Stadt Zossen. Dementsprechend führt diese auch nicht direkt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96.

Dennoch möchte ich im Zuge der Planung auf eine stetige Zunahme der Verkehrsbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow und der allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeiten hinweisen. Es sollten daher im Interesse von Zossen und Rangsdorf Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Rocher

Vorschlag für die Abwägung

15.1 Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.  
 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden in den nachfolgenden Planungsschritten beachtet.  
 Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

16.

**GEMEINDE  
AM MELLESEE**



Der Bürgermeister

Ortsteile:  
Sperenberg, Klausdorf, Mellensee, Saalow,  
Rehagen, Kummersdorf-Alexanderdorf,  
Kummersdorf-Gut, Gadsdorf

Zossener Str. 21c • 15838 Am Mellensee

Stadt Zossen  
Bauamt, Frau Widera  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Sachgebiet: Hochbau  
Zimmer: 2.11  
Bearbeiter: Herr Jokiel  
E-Mail: hochbau@mellensee.de  
Telefon: (033703) 959-51  
Telefax: (033703) 95969  
Datum: 14.03.2025

**NUR PER MAIL!**

[VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de](mailto:VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de)

**Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg – 3. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf**

Sehr geehrte Frau Widera,

vielen Dank für die Beteiligung, die Gemeinde Am Mellensee hat den im Betreff genannten Entwurf im Rahmen des Verfahrens zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB geprüft.

Es bestehen seitens der Gemeinde Am Mellensee keine Einwände gegen den vorliegenden Entwurf „Burgberg – 3. Änderung, stand 29.01.2025“.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. T. Jokiel  
SB-Hochbau

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

17.

Von: Paul,60, Stadt Baruth/Mark paul@stadt-baruth-mark.de  
 Betreff: AW: [EXTERN] Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wündsdorf  
 Datum: 17. Februar 2025 um 13:18  
 An: Volker Herger info@planung-herger.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 3. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wündsdorf werden von Seiten der Stadt Baruth/Mark keine Anregungen und Bedenken abgegeben.  
 Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen.

Mit freundlichen Grüßen  
 Kerstin Paul  
 Stadt Baruth/Mark  
 Bauleitplanung  
 Ernst-Thälmann-Platz 4  
 15837 Baruth/Mark  
 Tel.: 033704 972-44  
 Fax.: 033704974-92-44  
 paul@stadt-baruth-mark.de  
[www.stadt-baruth-mark.de](http://www.stadt-baruth-mark.de)

Die Annahme von alten Office-Dateitypen wie \*.doc, \*.xls, \*.ppt etc. wird durch unseren E-Mail-Server verweigert. Verwenden Sie hier bitte die aktuellen Formate wie \*.docx, \*.xlsx, \*.pptx oder \*.pdf.

Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum **Empfang einfacher Mitteilungen** ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie ist vertraulich zu behandeln, jede unberechtigte Weitergabe, Vervielfältigung oder Verbreitung ist unzulässig. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, verständigen Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese Information aus Ihrem System. Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs per E-Mail ist ausschließlich über die Adresse [rechtsverkehr@stadt-baruth-mark.de](mailto:rechtsverkehr@stadt-baruth-mark.de) unter Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel im Sinne des Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (eIDAS-Durchführungsgesetz) und des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) jeweils vom 18.07.2017 in der geltenden Fassung möglich.

Von: Volker Herger <info@planung-herger.de>

Gesendet: Montag, 10. Februar 2025 11:31

An: Leitung-Bauamt, Gemeinde Am Mellensee <Leitung-Bauamt@mellensee.de>; ZOS-50Hertz <leitungsauskunft@50hertz.com>; Paul,60, Stadt Baruth/Mark <paul@stadt-baruth-mark.de>; ZOS-Denkmal <poststelle@bldam.brandenburg.de>; ZOS-DNWAB <info@dnwab.de>; ZOS-EMB <info@emb-gmbh.de>; ZOS-EWE <toeb-verfahren@ewe-netz.de>; FoA.Teltow-Flaeming@fb.brandenburg.de; ZOS-GDM <leitungsauskunft@gdmcom.de>; ZOS-GL <gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de>; ZOS-Kampfm <kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de>; ZOS-KMS <post@zv-kms.de>; LS-Bauleitplanung-Sued@ls.brandenburg.de; ZOS-LBGR

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**18.1** die  
St. Zossen  
Die Bürgermeisterin  
Marktplatz 20  
15806 Zossen

Abgegeben im Bürgerbüro am

13. MRZ. 2025



Niederschrift

N	BÜRGER 1
PLZ, Wohnort, OT / GT	15806 Zossen OT Winsdorf

Bebauungsplan "Burgberg 3. Änderung"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Folgende Anmerkungen habe ich zum oben genannten

Bebauungsplan:

**16.1**

1. Es müssen in Zukunft ausreichend Parkplätze vorhanden sein, wenn das MTV Winsdorf Heimspiele hat, stehen 50 und mehr Autos auf dem Parkplatz.

Im Sommer wird vor allem der Parkplatz für den Strand genutzt. Wo sollen die Besucher sonst parken?

2. Wie soll die Zufahrt in Zukunft erfolgen?

"Es Anwohner und Vizepräsident des MTV Winsdorf merken sich die Meinung, das mind. die Hälfte des Parkplatzes immer erhalten bleiben muss!"

Vorschlag für die Abwägung

**18.1** Die Stadt Zossen hat die Entscheidung getroffen, im Geltungsbereich der 3. Änderung eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule festzusetzen.

Durch die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in Zossen plant die Stadt den Neubau einer sechszügigen Schule. Als Übergangslösung für den Schulneubau soll eine temporäre zweizügige Schule in Modulbauweise als Ergänzung zu bestehenden Oberschule zur Sicherstellung des Schulbetriebes errichtet werden.

Wenn der Neubau des Schulgebäude bezogen werden kann und Übergangslösung nicht mehr notwendig ist, besteht die Möglichkeit über eine Folgenutzung im Änderungsbereiches zu entscheiden.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

**19.** Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 11.02.2025 - 14.03.2025

Vorschlag für die Abwägung

**19.1** Innerhalb des Auslegungszeitraumes wurde von einem Bürger eine Stellungnahme abgegeben.