



049/25

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Schöneiche (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	07.07.2025	Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen (Vorberatung)	15.07.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“

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

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 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

Ja Nein

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

Anlage/n

1	Auswertungstabelle
2	Teilungsplan

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: 15.06.2025

Vorschlag für die Abwägung

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	28	15
2	Nachbargemeinden	7	3
3	Summe	32	18
4	Bürger		0

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.

Von: [Vogel, Matthias](#)
An: [VL-SVZossen-Bauamt Bauplanung](#)
Cc: Marion.Schoenberner@teltow-flaeming.de; "Info"
Betreff: 5.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen (OT Schöneiche)
Datum: Dienstag, 18. März 2025 11:41:33

auf html umstellen

Ihr Schreiben vom 10.02.2025, GZ GL: 11-GL5-4615-1-012/2024-001/007, GL-Reg.-Nr.: 0710/2012

1.1 geehrte Damen und Herren,
zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Matthias Vogel
Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
Referat GL5 Umsetzung Raumordnungspläne, landesplanerische Verfahren
Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 | 14467 Potsdam
Tel.: 0331-866-8758

[Information für die Erhebung personenbezogener Daten gemäß Artikel 13 der EU-Datenschutzgrundverordnung](#)

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

2. **Landkreis Teltow-Fläming**
Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

Stadt Zossen
Bauamt
z.Hd. Fr.Widera
Marktplatz 20

15806 Zossen

Auskunft: Herr Westendorf
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9010
E-Mail: Andreas.Westendorf@teltow-flaeming.de *
Datum: 28.03.2025

Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB¹

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Entwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Anschreiben Planungsbüro HERGER vom 10.02.2025
2. Entwurf der Planzeichnung mit Bearbeitungsstand 28.08.2024
1. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 28.08.2024

1. Einwendungen

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

- naturschutzfachliche Einwände, siehe Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 27.03.2025

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts

-

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

-

4. Weitergehende Hinweise

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

-

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

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

Aus dem **SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung** wird Folgendes angemerkt:

Zur erneuten Beteiligung bezüglich der o. g. Planung sind hinsichtlich ihrer Einordnung in die übergeordneten Planungsbindungen keine weiteren Hinweise erforderlich. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar.

Aus dem **Sachgebiet Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung** ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

2.1

Lesbarkeit Plandarstellungen

Die Lesbarkeit der Plandarstellungen ist aufgrund Auflösung, gewählten Maßstab und Größe des Planausschnitts stark eingeschränkt, Symbole und Abgrenzungen von Flächennutzungen sind teilweise nicht lesbar und durch die Abgrenzung des Geltungsbereichs verdeckt.

2.2

Legende

Alle in den Plandarstellungen enthaltenen Darstellungen, Planzeichen etc. sind vollumfänglich in die Legende zu übernehmen. Es wird empfohlen, die Darstellungs- und Maßstabsgrößen von Planzeichen (z.B. Abgrenzung Geltungsbereich) in Plandarstellungen und Legende in Übereinstimmung zu bringen.

2.3

Geobasisdaten

Gemäß Planunterlagen VV ist auf der Planunterlage des Flächennutzungsplanes ein Quellenvermerk anzubringen, der wie folgt auszugestalten und in digitalen Anwendungen auf die Internetseite der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) zu verlinken ist: „Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB JJJJ (Jahr der Datenbereitstellung)“.

2.4

Rechtsgrundlagen

Alle benannten Rechtsgrundlagen sind laufend aktuell zu halten, die Angaben BNatSchG, BbgNatSchAG, BbgBO, BbgKVerf etc. scheinen nicht aktuell.

Unter Verweis auf die obigen Darlegungen wird zudem darauf verwiesen, dass im Feststellungsbeschluss allein der Plan darzustellen ist, der künftig wirksam werden soll.

Seitens des **SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr** ergeben sich zur geplanten Änderung des FNP keine Anregungen und Hinweise.

Vorschlag für die Abwägung

- 2.1** Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.
- 2.2** Die Legende wird auf ihre Lesbarkeit geprüft und ggf. geändert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 2.3** Die Planunterlage wird um die Datenangabe ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 2.4** Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- 3 -

Weitere Hinweise des Landkreises:

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht u. 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, **SG Agrarstruktur**

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme in der Anlage als Kopie beigelegt. Alle digital vorliegenden Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.

Im Auftrag


W. Gostendorf
Sachbearbeiter Bauleitplanung

Anlagen: Stellungnahmen der Fachämter

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.5

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: IV

Landwirtschaftsamt / SG Agrarstruktur

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 06.03.2025

Auskunft: Frau Barfuß

Zimmer: C3-2-12

Telefon: 03371 608-4727

Aktenz.: 83.1.1/0225/0317

D IV / A 80

SG Kreisentwicklung

Herr Westendorf

- im Hause -

Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen

Sehr geehrter Herr Westendorf,

der Entwurf zur o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen mit Stand vom 28.08.2024 hat dem Landwirtschaftsamt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Barfuß

Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

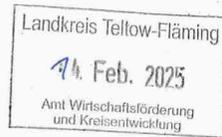
Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.6
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.: 5337/03/01-023/25

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung
u. Kreisentwicklung
Herr Westendorf



Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegen folgende am 12.02.2025 eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben der Stadt Zossen an den Landkreis Teltow-Fläming zum Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen einschließlich elektronisch einsehbarer Unterlagen.

Stellungnahme

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zum Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

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

Vorschlag für die Abwägung

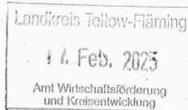
2.6 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.7 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 25/019



Amt für Wirtschaftsförderung und
 Kreisentwicklungsamt
 Herr Westendorf

**Stellungnahme zum Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen
 Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
 Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

Sehr geehrter Westendorf,

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 Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.8

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: 32.28/36-25

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Herr Westendorf



im Hause

Stellungnahme: zum Antrag vom 12.02.2025

Vorhaben: Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

Antragsteller: Stadt Zossen
 Marktplatz 20/21
 15806 Zossen

Sehr geehrter Herr Westendorf,

nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Schulze
 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.9
Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
**Untere Bauaufsichts- und
Denkmalschutzbehörde**

Datum: 11.03.2025
Auskunft: Frau Fischer
Zimmer: A5-2-05
Telefon: 03371 6084327
Aktenz.: 63/03/00594/25

-Im Hause-
Landkreis Teltow-Fläming
Kreisentwicklungsamt

1
Landkreis Teltow-Fläming
Kreisentwicklungsamt
Herr Westendorf
Zinnaer Str. 34
14943 Luckenwalde

**Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
zum Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen,
Stand: 28.08.2024**

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Westendorf,

zum Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen, Stand 28.03.2024 bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer
Prüfgruppenleiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

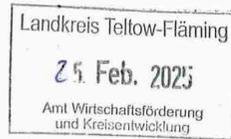
2.10

Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 24.02.2025
 Auskunft: Herr Dr. Pratsch
 Zimmer: A5-2-13
 Telefon: 03371 6083607
 Aktenz.: 63/33/10119/25/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
 und Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Herrn Westendorf



Entwurf 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen

Sehr geehrter Herr Westendorf,

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 12.2.2025 zukommen lassen.

Die FNP-Änderung tangiert keinerlei Belange der Bau- oder Bodendenkmalpflege.

Freundliche Grüße

Dr. Pratsch
 Kreisarchäologe

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

1

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 27.03.2025
Frau Sommerer/Herr Sommer/
Frau Lüddemann

A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklungsamt
Herr Westendorf

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

AZ bei A 67.2: 40334/25/672

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 13.02.2025 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf Flächennutzungsplan (Stand 28.08.2024)
- Entwurf Begründung (Stand 28.08.2025)
- Anschreiben Planungsbüro Herger vom 10.02.2025

Sehr geehrter Herr Westendorf,

vielen Dank für die Beteiligung und für die gewährte Fristverlängerung. Wir bitten die verspätete Stellungnahme ausdrücklich zu entschuldigen.

Die Untere Naturschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung.

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

1. Einwendungen

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Einwendungen

2.11 1. Biotopschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen besonders geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG nachgewiesen worden. Diese gehen durch die beabsichtigte Nutzung verloren. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Nutzungsänderungen oder -intensivieren sind ebenso nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG verboten. Gemäß § 30 Abs. 4 besteht für die Gemeinden die Möglichkeit einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen, um Rechtssicherheit für diese Planung zu erlangen. Das naturschutzrechtliche Verfahren erfolgt außerhalb der Bauleitplanung als eigenständiger Vorgang.

Ein Antrag lag der UNB zu dem Plangebiet/FNP bisher nicht vor.

Da die gegenständliche Änderung parallel zum BP-Verfahren erfolgt, könnte eine Lösung für beide Bauleitpläne erfolgen.

2.12 2. Landschaftsplan (LP)

Bereits in der Trägerbeteiligung nach § 4.1 BauGB wurde hinsichtlich der Anpassung und Teilfortschreibung des LP aufgrund der Betroffenheit eines gesetzlich geschützten Biotops und nicht mehr aktueller Aussagen des LP eine Einwendung geltend gemacht. Die entsprechend eingeforderten Unterlagen liegen mir nicht vor, weshalb an der Einwendung weiterhin festgehalten wird.

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen.

Im aufgestellten¹ LP der Gemeinde Zossen, 2. Fortschreibung Teil A, wird die Plangebietsfläche bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt und es erfolgt eine entsprechende Eingriffsbewertung. Allerdings wird 2018 (zum Zeitpunkt der Erstellung des LP) in den Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern nicht davon ausgegangen, dass es sich teilweise um eine gesetzlich geschützte Biotopfläche handelt. Daraus resultierend entspricht der LP nicht den aktuellen Gegebenheiten und wäre als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben bzw. mindestens anzupassen.

2.13 3. Geschützte Allee

Vom Plangebiet wird eine nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Allee berührt.

Es sind auch Fällungen von Einzelbäumen innerhalb des geschützten Bereiches vorgesehen. Dies erfordert eine Befreiung nach § 67 BNatSchG, welche bei der UNB außerhalb des vBP-Verfahrens/FNP zu beantragen wäre. Da die FNP-Änderung parallel zum BP-Verfahren „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen/OT Schöneiche erfolgt, kann der o.g. Antrag für beide gestellt und angewendet werden.

¹ hier 2. Fortschreibung (Teil A) zur 2. Änderung des FNP, Stand 14. Februar 2018, aufgestellt mit Maßgaben 02.05.2018, Maßgabenerfüllung 30.06.2018

- 2.11** Die Maßnahmeblätter für die Inanspruchnahme der Trockenrasenfläche wurden im Juli 24 an die UNB gesandt. Ein Ausnahmeantrag wurde gestellt. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Die Anrechnung des Sandtrockenrasens erfolgte wie in der HVE geschrieben mit dem Faktor 2,0 (S. 34 HVE, Umwandlung von Acker in Extensivgrünland). Die Fläche des Sandtrockenrasens dann so angepasst, dass mit dem Sandtrockenrasen und der Baumpflanzung die Versiegelung komplett ausgeglichen ist. Die Flächengröße der Ersatzfläche beträgt 9.700 m².
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 2.12** Es existiert aktuell die rechtskräftige 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen.
Die Aussagen des Landschaftsplanes werden nicht berührt, da der Geltungsbereich bereits als Baufläche dargestellt war.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
- 2.13** Ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BbgNatSchAG wird gestellt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.14

Dennoch bleibt der verbleibende Baumbestand als Allee erhalten. Der Schutzstatus als Allee gehört zu den bauplanungsrelevanten Festsetzungen und sollte neben der inhaltlichen Berücksichtigung auch in der Planzeichnung dargestellt werden. demzufolge nachrichtlich übernommen werden.

Dies ist nicht erfolgt. Im Erläuterungsbericht bzw. der Begründung wird dieser Schutzstatus nicht erwähnt. Ebenso findet sich kein Hinweis auf die Allee in der Planzeichnung.

Rechtsgrundlagen

Zu 1.: §§ 30 BNatSchG und 18 BbgNatSchAG

Zu 2.: § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG; § 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

Zu 2.: § 17 BbgNatSchAG; § 67 BNatSchG; Arbeitshilfe Bauleitplanung

Möglichkeiten zur Überwindung

Zu 1.1.

Wenn ein Bebauungsplan/FNP aufgestellt wird, der Maßnahmen im Sinne von Absatz 2 des § 30 BNatSchG und/oder § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG vorsieht, kann gemäß § 30 Absatz 4 BNatSchG über die Erteilung der erforderlichen Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatz 2 auf Antrag der Stadt Zossen entschieden werden.

Der Antrag ist an die UNB TF zu richten. Insbesondere muss der Antrag einen Eingriffs- und Ausgleichsplan für den jeweiligen Bebauungsplan sowie eine Alternativprüfung beinhalten. Die Unterlagen sind 2fach schriftlich und 1xdigital einzureichen.

Inwieweit die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung möglich ist, kann an Hand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend geprüft werden.

Es wird angeraten, die Antragsunterlagen usw. im Vorfeld mit der UNB abzustimmen.

Zu 1.2.

Es ist ein LP, hier als räumlicher Teilplan, der den fachlichen Anforderungen entspricht, zu erarbeiten. Die Darstellungen sind in den Bauleitplan (FNP) zu übernehmen oder bei Nichtübernahme entsprechend zu begründen.

Zu 1.3.

In der Begründung ist Bezug auf die vorhandene Allee zu nehmen und sich verbal-argumentativ damit auseinanderzusetzen. Der Schutzstatus ist in der Planzeichnung zu verdeutlichen, als Hinweis genügt.

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

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

Vorschlag für die Abwägung

2.14 Die geschützte Allee verläuft entlang des Planweges und führt am Änderungsbereich und liegt nicht im Änderungsbereich. Da im Bebauungsplanverfahren der Planweg bis zur Straßenmitte im Geltungsbereich liegt, war dort eine nachrichtliche Übernahme erforderlich. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Hinweise:

1. Die Belange des besonderen Artenschutzes können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


B. Paul
Sachgebietsleiterin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.15

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 608-2606
 Aktenz.: 185/25/673/6-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
 D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
 Kreisentwicklung
 Herr Westendorf
 Im Hause
 Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34



Stellungnahme

Betr.: Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen (hier OT Schöneiche)

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

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

Es liegen folgende digital am 13. Februar 2025 im SG Wasser, Boden, Abfall eingegangene Unterlagen zugrunde:
 - Anschreiben vom 10.02.2025
 - Begründung mit Umweltbericht, Stand 28.08.2024
 - Planzeichnung, Stand 28.08.2024

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

keine

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

keine

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

Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken zum Entwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen (hier OT Schöneiche für den BP „Südlicher Planweg“).


 Zikul
 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

2.16 Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 03.03.2025
 Auskunft: Herr Born
 Zimmer: A7-3-16
 Telefon: 03371 608-2726
 Aktenz.:

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

-im Hause-

Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen und Änderung des FNP der Stadt Zossen
Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes, SG Verkehrssicherheit/-lenkung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens

Sehr geehrter Herr Westendorf,

zu Ihrem Schreiben über das Beteiligungsverfahren zum geplanten Südlichen Planweg in Zossen, OT Schöneiche vom 11. Februar möchte ich Ihnen nachfolgend die Stellungnahme des SG Verkehrssicherheit/-lenkung übermitteln. Vorangestellt wird der Hinweis, dass zum „Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB“ und dem im Betreff bezeichneten Beteiligungsverfahren eine Stellungnahme angefertigt wird, die beide Vorhaben inkludiert.

Dies erfolgt aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit und der Vereinfachung

Gegen das geplante Vorhaben gibt es grundsätzlich keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht. Jedoch seien an dieser Stelle Anmerkungen zu geben, die auf den Verwaltungsvorschriften der einschlägigen Rechtsnormen der StVO und den dazugehörigen Richtlinien beruhen.

Der Anstrich 5.1 beinhaltet das Vorhaben der Bildung einer Mischverkehrsfläche. Für die Mischverkehrsfläche muss darauf geachtet werden, dass ein niveaugleicher Ausbau gewährleistet wird. Außerdem sollte bei der in U-Form geplanten Verkehrsfläche auf einen ausreichenden Bug- und Schleppradius für bspw. Müllfahrzeuge geachtet werden.

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



Vorschlag für die Abwägung

2.16 Das Fachamt äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen nachgelagerte Planungsprozesse.

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

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

Bearbeiter:	Tel.:	E-Mail:	Az.:	Teltow, den
Herr L. Klauber	-10	lutzk.klauber@havelland-flaeming.de	7kk_10402_xgä	26.02.2025

Planung: 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, Ortsteil Schöneiche
Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Bezug: Schreiben des Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10.02.2025 mit der Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

3.1 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.

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

Vorschlag für die Abwägung

3.1 Das Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.
Die formellen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden berücksichtigt.

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. Regionalplanerische Belange

Belange der Regionalplanung werden durch die beabsichtigte Änderung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Marko Köhler

beglaubigt: S. Kiesel

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

4.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltsch

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-
3700/766+8#90902/2025
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LFU.Brandenburg.de

Cottbus, 27.02.2025

5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 10.02.2025
- Begründung mit Umweltbericht, 28.08.2024
- Planzeichnung, 28.08.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

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	5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen, OT Schöneiche
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. Planungsgrundsatz

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

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

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.

2. Sachstand

Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die Änderung Nr. 5.1 des FNP der Stadt Zossen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Änderungsfläche dargestellt. Die aktuelle Mischbaufläche soll zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der FNP soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ schaffen. Er setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und öffentliche Verkehrsflächen fest. Das Verfahren zum Bebauungsplan (Umsetzung im Regelverfahren) musste geändert werden, wodurch eine Änderung des FNP erforderlich ist.

Nördlich und Östlich in einem Abstand von >1000m befinden sich großflächige Deponie- und Verwertungsanlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Das LfU hat zuletzt am 19.03.2024 im Rahmend der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

4.1 Zeit

Basierend auf den überarbeiteten Planungsunterlagen ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Bedenken zum Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes. Der vorgelegten Planung wird zugestimmt.

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

Vorschlag für die Abwägung

4.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5.



LAND BRANDENBURG

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

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

- nur per Mail -

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

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

Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Bräther
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: FP/01/ 1 Schöneiche, TF, 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen - Schreiben von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10.2.2025
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

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:

5.1

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).

Vorschlag für die Abwägung

5.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planverfahren zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

6.

Landesbüro  in Sachen Natur
anerkannter Naturschutzverbände GbR

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

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

0269/2025
Herr Schirmer
Tel: 0331/201 55-52
Ihr Zeichen:
Potsdam, 19.03.2025

vorab per Fax:
vorab per email: vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Antrag 5.1. Änd. FNP Zossen OT Schöneiche

Sehr geehrte Frau Widera,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Der vorliegende Entwurf einer 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen (Stand 28.8.2024, nachfolgend F-Plan Entwurf) wird von uns abgelehnt. Hierbei stellen die nachfolgenden Ausführungen aufgrund fehlender Angaben bzw. nicht vorliegender Dokumente nur eine vorläufige Stellungnahme dar. Entsprechendes gilt auch für die fachliche Einschätzung des Vorhabens. Nach Vorlage der benötigten Angaben und Dokumente behalten wir uns vor, unsere Stellungnahme zu ergänzen.

Mit E-Mail vom 10.2.2025 wurde das Landesbüro im Rahmen der öffentlichen Beteiligung über den o. a. F-Plan Entwurf informiert. Das Plangebiet befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteils Schöneiche der Stadt Zossen, Flur 3 und umfasst nach dem Erläuterungsbericht die Flurstücke 122 und 123 mit einer Größe von ca.1,1 ha. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine im Außenbereich befindliche extensive Grünfläche, die als Pferdekoppel genutzt wird und wegen eines auf 0,9126 ha vorhandenen Grasnelken-Rauhblattschwengel-Rasens als geschütztes Biotop anerkannt worden ist. Im Norden des Plangebiets erstreckt sich entlang einer Straßenfläche eine ebenfalls geschützte Pappelallee. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Kiefernwald. Im Südosten schließen sich einzelne Robinien an den Bereich an. Am süd – und westlichen Rand ist das Plangebiet von Wohnhäusern mit Gärten umgeben.

Mit F-Plan vom 5.12.2023 wurde für das landwirtschaftlich genutzte Grundstück die Nutzungsart „gemischte Baufläche“ festgelegt. Ein anschließend ohne Umweltprüfung begonnenes beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (nachfolgend: B-Planverfahren) wurde mit Rücksicht auf die Entscheidung des BVerwG vom 18.7.2023 (Az. 4 CN 3/22) abgebrochen und soll nun im Parallelverfahren zum F-Plan fortgesetzt werden. In einem Grünordnungsplan vom 5.9.2024 (nachfolgend: G-Plan) wird eine vollständige Bebauung des Plangebiets mit Einfamilienhäusern

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Haus der Natur: Innenhof Lindenstr./Ecke Breite Str. Tel.:+49(0)331-201 55 50 Fax: +49(0)331-201 55 55 Berliner Volksbank -IBAN: DE17 1009 0000 1802 4390 09

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

„allgemeines Wohngebiet“ vorgeschlagen. Die Umsetzung der Planung wird zu einer vollständigen Beseitigung des Biotops und dreier intakter Alleebäume führen. Da die Änderung des F-Plans in engem Zusammenhang mit dem beginnenden B-Planverfahren steht, wird nachfolgend auch zum B-Planverfahren Stellung genommen:

6.1 I. Vorbemerkungen zu dem bereits vorliegenden (bestandskräftigen) F-Plan vom 5.12.2023

Der F-Plan vom 5.12.2023, der die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in die Nutzungsart „gemischte Baufläche“ vorsieht, ist bezogen auf das Plangebiet rechtswidrig. Er verstößt gegen das aus § 30 Abs. 2 Ziffer 3 BNatSchG folgende Verbot der Biotopzerstörung und ist nicht vollziehbar, solange nicht eine Ausnahmegenehmigung durch die zuständige Naturschutzbehörde vorliegt (§§ 6 Abs.2 BauGB, 30 Abs.2 BNatSchG, 18 BbgNatSchAG). Dass eine entsprechende Genehmigung erteilt wurde, ist weder vorgetragen noch aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich. Damit ist die Bauleitplanung nicht erforderlich und nach der Rechtsprechung des BVerwG unwirksam (vgl. BVerwG vom 21.10.1999-4C 1.99, ebenso Battis <Reidt>, BauGB-Kommentar, 2022, § 6 Rn.2).

II. Zur Einschätzung des verfahrensgegenständlichen F-Plan Entwurfs (Stand: 28.8.2024)

1. Beurteilung der Rechtmäßigkeit

a) Nach unserer Einschätzung steht aus den vorgenannten Gründen, nach denen der F-Plan vom 5.12.2023 nicht vollziehbar ist, auch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in ein allgemeines Wohngebiet durch den nachfolgenden F-Plan Entwurf unter dem Vorbehalt einer Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Das Verbot der Biotopbeseitigung wird hierbei noch um die Fällung von Alleebäumen, die unter dem besonderen Schutz des BbgNatSchAG stehen, erweitert. Unabhängig von der Frage, ob die Planung aus Gründen des überwiegenden Interesses überhaupt gerechtfertigt ist (vgl. unten Ziffer III.2b), meinen wir, dass eine nach § 30 Abs.3 BNatSchG vorgesehene Ausnahme durch Ausgleich der Beeinträchtigungen - auch unter Berücksichtigung der im G-Plan enthaltenen Vorgaben - nicht zu erteilen ist.

6.2

b) Eine Planreife für den F-Plan Entwurf ist schon deshalb nicht gegeben, da kein schlüssiges Konzept zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme aufgezeigt wird. So sieht der G-Plan als Ausgleich für die Biotopzerstörung die Aufarbeitung einer kleineren Ackerfläche (0,91 ha) in Saalow (Gemeinde Am Mellensee) vor, die sich im Privateigentum befinden und ca. 11 km vom Eingriffsort entfernt liegen soll. Nach den für das Land Brandenburg geltenden Hinweisen zur Eingriffsregelung (HVE) ist der vollständige Verlust eines Trocken- und Halbtrockenrasen mit dem Kompensationsfaktor 2-3 zu berücksichtigen. Aufgrund des guten Zustands des vorhandenen Biotops erscheint es angemessen, die Größe der Ausgleichsfläche mit dem 2,5fachen des Werts des Eingriffsgrundstücks festzusetzen. Die im G-Plan vorgeschlagenen Größe des Ausgleichsgrundstücks erreicht nicht einmal die für eine Kompensation notwendige Mindestgröße von ca. 1,1 ha und ist schon deshalb nicht akzeptabel.

6.3

...1 Übrigen haben wir gegen eine Kompensation durch ein Grundstück, das sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand sondern im Privateigentum befindet, erhebliche Bedenken. Hierbei ist zunächst die Einverständniserklärung des Grundstückseigentümers erforderlich, zumal die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf dessen Grundstück mit erheblichen Belastungen und Nachteilen verbunden sein wird. Wie die Gemeinde Schöneiche ihre Planung

Vorschlag für die Abwägung

6.1 Im seit Januar 2017 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen war der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO dargestellt. Somit hätte ein Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Ein geschütztes Biotop war nicht vorhanden. Diese Nutzungsdarstellung wurde geändert und nun eine Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

6.2 Der geforderte Kompensationsfaktor von 1:2 angeht, kann nicht nachvollzogen. In der benannten HVE sind dazu keine Angaben vorhanden. Die Stadt Zossen sieht mit einem 1:1-Ausgleich die Beinträchtigung als ausgeglichen ist an.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

6.3 Es ist nicht zwingend erforderlich, daß sich Ausgleichsgrundstücke in öffentlichen Eigentum befinden müssen.
Die erforderlichen rechtlichen Sicherstellungen mit dem Privateigentümer und Verträge werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom Vorhabenträger bereitgestellt und ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Zossen abgeschlossen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

umsetzen will, ist für uns nicht nachvollziehbar (Städtebaulicher Vertrag mit einem Vorhabenträger? Notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer? etc.). Die diesbezüglichen Umsetzungsregelungen sind aber für die rechtliche Gesamtbeurteilung des Vorhabens unerlässlich. Sie sollten uns daher vor dem Beschluss der Satzung rechtzeitig zur Stellungnahme vorliegen. Andernfalls dürfte ein beachtlicher Abwägungsmangel vorliegen (vgl. VGH München vom 5.10.2021 -15 N 21 1470, Rn.43ff).

6.4. c) Zu der (vertraglichen) Umsetzung ergibt sich aus der HVE weiter, dass die noch nicht bezifferbaren voraussichtlichen Kosten der Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Bankbürgschaft zu sichern sind (vgl. HVE, S.38). Da sich die Ausgleichsfläche nicht auf dem Eingriffsgrundstück befindet, ist auf dem Grundbuchblatt des Kompensationsgrundstücks eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten einer natürlichen oder juristischen Person (z. B. dem Landkreis oder der Kommune) einzutragen. Mit der Dienstbarkeit soll der Verwendungszweck (als Kompensationsfläche) und die Gestattung zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück an erster Stelle dinglich gesichert werden. Diese strenge Sicherung ist geboten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die künftigen Eigentumsverhältnisse durch Verkauf, Schenkung, Erbfall, Insolvenz usw. verändern und nicht dinglich gesicherte Absprachen bedeutungslos werden können (vgl. VGH München, a. a. O., Rn.48).

6.5 d) Weiter ist ein Pflegekonzept vorzulegen. Es ist darzulegen, durch wen und wie die Pflege des Magerrasens auf der Ausgleichsfläche über die Dauer von 25 Jahren ausgeführt und wie dies rechtlich verbindlich sichergestellt werden soll. So bedarf der Erhalt des Trockenrasens ständiger Pflege, um insbesondere eine Verbuschung zu verhindern. Die weitere Entwicklung des Grundstücks zu einem Sandtrockenrasen sollte durch eine ökologische Begleitung gesteuert werden. Die Wirksamkeit der Aufbereitung sollte durch regelmäßige Monitorings kontrolliert werden.

6.6 e) Des Weiteren sollte das Kompensationsgrundstück auch planungsrechtlich im F-Plan nach § 5 BauGB als Fläche zum Ausgleich dargestellt und nach § 9 BauGB als Fläche oder Maßnahme zum Ausgleich festgesetzt werden (vgl. Battis, a. a. O., Rn.24). Damit sollen spätere Überplanungen des Rechts erschwert werden. Hierbei ist zu prüfen, ob die zuständige Gemeinde Am Mellensee am Verfahren zu beteiligen bzw. deren Genehmigung einzuholen ist. Nach Abschluss des Verfahrens sollte die Kompensationsfläche in dem vom Landesumweltamt geführten Eingriffs- und Kompensationsflächen-Informationssystem (EKIS) erfasst werden.

2) Anwendung der Bodenschutzklausel

6.7 a) Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist u. a. auch die Bodenschutzklausel (§ 1a Abs.2 Satz 1 BauGB) von Bedeutung. Danach soll im Rahmen der Bauleitplanung mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Hierbei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit der von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Da mit dem F-Plan Entwurf die Zerstörung eines ökologisch sehr wertvollen Gebiets vorbereitet wird, sollten andere innerstädtische Planungsalternativen eingehend geprüft und im Rahmen eines Flächenkatasters nachgewiesen werden (vgl. Battis, a.a.O., § 1a Rn.10a). Um die Nachfrage nach Wohnraum optimal zu befriedigen und hierbei dem sparsamen Umgang des Bodens

Vorschlag für die Abwägung

6.4. Die aufgeführten vertraglichen Regelungen betreffen dem FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6.5 Der Hinweis auf die Vorlage eines Pflegekonzeptes betrifft dem FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6.6 Die Planungshoheit der Stadt Zossen bezieht sich nur auf ihr Gemarkungsgebiet. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

6.7 Seit dem Zeitpunkt der Rechtskraft im Januar 2017 war im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen war der Änderungsbereich als potenzielle Baufläche dargestellt und entsprach den städtebaulichen Entwicklungszielen des Ortsteiles Schöneiche und stand den raumordnerischen Zielen zu keinem Zeitpunkt entgegen. Der Hinweis betrifft dem FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Rechnung zu tragen, sollte nach Möglichkeit eine Planung von in die Höhe gebauten Mehrfamilienhäusern vorgesehen werden. Denn die Errichtung von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern wird zu einem deutlich höheren Flächenverbrauch führen (vgl. hierzu auch: BUND, Flächenverbrauch bekämpfen: Keine neuen Versiegelungen zulassen <https://www.bund.net/lebensraeume/flaechenverbrauch/>). Vorliegend wurde der Bedarf an Wohnraum offenbar nicht anhand von Bewerberlisten ermittelt, sondern geschätzt (vgl. hierzu auch: VGH München, a. a. O., Rn.34). Es ist daher nicht auszuschließen, dass der tatsächliche Bedarf an Wohnraum auch in der Stadt Zossen durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden kann. Ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel ist daher naheliegend.

6.8 b) Im Übrigen sollte eine Planung im Interesse des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots auf eine möglichst schonende Behandlung von Natur und Landschaft ausgerichtet sein. Entsprechendes ergibt sich bereits aus dem im BNatSchG enthaltenen Biotopschutz. Dieser Aspekt ist abwägungsrelevant und wird durch eine Regelung aus der an die EU-Mitgliedstaaten gerichteten Verordnung zur Wiederherstellung der Natur vom 29.7.2024 (VO EU 2024/1991, nachfolgend: VO) ergänzt. Wir halten diese Norm für beachtlich, da die VO auch ohne Umsetzung durch den deutschen Gesetzgeber als innerstaatliches Recht direkt anwendbar ist. Danach sollen sich nach Art.4 Abs.12 die Mitgliedstaaten bemühen, Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, um eine erhebliche Verschlechterung des Zustands der Flächen, auf denen sich die in Anlage I aufgeführten Lebensraumtypen befinden (hier: Code 6120 „Trockene, kalkreiche Sandrasen“), zu verhindern. Vorliegend ist die auf einer Bedarfsprognose beruhende Planung von Eigenheimbauten ungeeignet, um als Projekt von überwiegendem Interesse anerkannt zu werden, für das keine weniger schädlichen Alternativlösungen zur Verfügung stehen (vgl. Art.4 Abs.15 lit. c der VO). Zwar ist das primäre Ziel der VO, den Mitgliedstaaten unter Fristsetzung ambitionierte Vorgaben zur Wiederherstellung eines guten Zustands der in der VO genannten Lebensraumtypen zu erteilen. Eine ohne schwerwiegenden Grund veranlasste vorzeitige Zerstörung von zur Zustandsverbesserung vorgesehener Biotope dürfte allerdings mit der VO nicht zu vereinbaren sein. Zudem ist völlig offen, ob das neu angelegte Biotop den im G-Plan festgestellten sehr hochwertigen Zustand des Bestandsbiotops überhaupt erreichen wird. Das vorliegende Projekt wird damit nicht als Ausnahme vom Verschlechterungsverbot anzuerkennen sein.

3) Auswirkungen auf die Landschaft und Klima sowie (vorsorgliche) Hinweise zu einer eventuellen Bebauung

6.9 Unabhängig von den vorgenannten Erwägungen ergibt sich, dass sich mit der geplanten dichten Bebauung das Landschaftsbild deutlich verändern wird. Denn die vorgesehene Bebauung dürfte sich schon optisch von der bisher als Pferdekoppel genutzten Grünfläche unterscheiden. Zum anderen soll sich das Plangebiet - zusammen mit den benachbarten Landschaftsschutzgebieten - in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität befinden, was sich klimatisch günstig auf den Ort Schöneiche auswirkt. Die vorgesehene Bodenversiegelung von 5.400 m² wird jedoch zu einer Erwärmung des Plangebiets und der näheren Umgebung beitragen, was u. E. klimatisch unerwünscht ist.

Daher sollte zumindest eine weitgehende Begrünung des Plangebiets, eine Dachbegrünung und der Verzicht auf fossile Brennstoffe vorgesehen werden. Das im G-Plan vorgeschlagene Bauzeitfenster ist einzuhalten. Beim Einbau größerer Glasflächen in Naturnähe sollte auf markiertes Glas zurückgegriffen werden (vgl. Rössler, Doppler u. a., Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, 2022). Des Weiteren sollte bei der Außenbeleuchtung darauf geachtet werden, dass sie zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zur Energieeinsparung

Vorschlag für die Abwägung

6.8 Seit dem Zeitpunkt der Rechtskraft im Januar 2017 war im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen war der Änderungsbereich als potenzielle Baufläche dargestellt und entsprach den städtebaulichen Entwicklungszielen des Ortsteiles Schöneiche und stand den raumordnerischen Zielen zu keinem Zeitpunkt entgegen. Der Hinweis betrifft den FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6.9 Der Hinweis betrifft den FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

und zur Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft auf dem Grundstück energieeinsparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gestaltet wird. Sie sollte nicht über die Nutzfläche hinaus strahlen und dem neuesten Stand der Technik entsprechen. Im Übrigen sollte eine Bodenversiegelung durch Terrassenplatten oder Pflastersteine weitestgehend vermieden und nach Möglichkeit durch unversiegelte wasserdurchlässige Bodenbelege, Rasengittersteine o. Ä. ersetzt werden. Das Anlegen von Schottergärten sollte unterbunden werden. Eine entsprechende Vorgabe ist schon deshalb erforderlich, da der Grad der Bodenversiegelung durch gepflanzten Bauwerke und Zufahrtsstraßen als erheblich einzuschätzen ist.

6.10

4) Auswirkungen auf den Menschen

Die vorgesehene Planung zielt darauf ab, insbesondere jungen Familien (preiswerten) Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Die Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs.5 BauGB) erfordert allerdings, dass die Gemeinde Schöneiche im Hinblick auf den geplanten Einwohnerzuwachs ausreichend Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (z. B. Schulen, Kitas, kulturelle Begegnungsstätten, Einkaufsmöglichkeiten usw.) vorhält. Die Überwindung größerer Entfernungen zu den entsprechenden Einrichtungen sollte – auch im Interesse negativer Umweltauswirkungen (Schadstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) - vermieden werden. Die derzeitige Ausstattung der Gemeinde mit den genannten Einrichtungen und die vorhandene Anbindung an den ÖPNV sollte daher bei der Planung berücksichtigt werden. Sie ist abwägungsrelevant.

6.11

2) Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Nach dem G-Plan wird das Plangebiet aktuell nicht als Brutplatz, sondern lediglich als Nahrungshabitat durch einige geschützte Vogelarten genutzt. Soweit davon ausgegangen wird, dass auch nach der Bebauung des Plangebiets eine Nahrungsaufnahme der Vögel auf dem Gebiet möglich sei, sollte dies – wie oben ausgeführt – im Rahmen der Planung insbesondere durch Festlegungen zur ausreichenden Flächenbegrünung und der Ausstattung mit Hecken gefördert werden. Da das Plangebiet an Waldgebiete angrenzt, ist es für uns kaum nachvollziehbar, dass es im Übergangsbereich zwischen Wald und Grünfläche sowie an Wegrändern und Böschungen keine Zauneidechsen geben soll, obwohl es doch deren typischer Lebensraum ist (vgl. hierzu auch VGH München, a.a.O., Rn.53). Um einen Verstoß gegen das naturschutzrechtliche Tötungsverbot zu vermeiden, sollte daher spätestens unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten durch einen Experten nochmals die lebensraumspezifischen Bereiche auf ein Vorkommen der Reptilien untersucht und ggf. die geeigneten Maßnahmen (Umsiedlung) veranlasst werden.

Allerdings wurde im G-Plan nicht berücksichtigt, dass mit der Beseitigung des Sandtrockenrasens der Lebensraum bestimmter Insekten zerstört wird, die auf bestimmte Trockenrasenpflanzen spezialisiert und nur hier oder überwiegend auf trockenen Sandflächen anzutreffen sind (z. B. bestimmte Schmetterlingsarten, Heuschrecken, Wildbienen). Ein Vorkommen dieser teilweise streng geschützten Insekten dürfte auch gegen die Auswahl der Ausgleichsfläche sprechen, da sich diese in erheblicher Entfernung zum Eingriffsort befindet und ein Ausweichen der Tiere auf benachbarte Flächen auszuschließen ist. Da im G-Plan keine Untersuchungen zum Vorkommen von biotopspezifischen Insekten auf dem Plangebiet erfolgt sind, sollte Entsprechendes nachgeholt werden.

Vorschlag für die Abwägung

6.10 Der Hinweis betrifft den FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

6.11 Der Hinweis betrifft den FNP-Änderungsverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

07.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau
Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03 00 9 Cottbus

Stadt Zossen SG Bauleitplanung
Markplatz 20
15806 Zossen

Inselstraße 26, 03046 Cott

Bearb.: Tzschichholz
AZ: 74.21.47-3-148
Telefon: 0355-48640-337
Fax: 0355-48640-110
Internet: lbgr.brandenburg.
Mail: lbgr@lbgr.brandenburg

Cottbus, 21. Februar 2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen Entwurf (OT Schöneiche)

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

Anhörungsfrist: 19. März 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

B Stellungnahme

07.1

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.

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

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2

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 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

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

08.

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

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

5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen
(Entwurf, Stand 28.08.2024)
- Beteiligung der Behörden und Stellen, der Träger öffentlicher Belange und von der Planung Betroffene gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Frau Widera
ehr geehrte Damen und Herren,

08.1

„U dem mit Schreiben vom 10.02.2025 von dem Büro Dipl.- Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand 28.08.2024) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

Die anlassbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (hier 5.1. Änderung) erfolgt in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erweist sich als notwendig, da die beabsichtigte Entwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes derzeit nicht möglich ist – das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

„Mit der bestehenden Darstellung als gemischte Baufläche könnten bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan etwa auf der Hälfte des Änderungsbereiches Wohnbauten errichtet werden. Auf den übrigen Flächen wären nur die in Mischgebieten [...] zulässigen weiteren Nutzungen genehmigungsfähig. Es ist abzusehen, dass im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden“.

Die Inhalte der Änderung bzw. die beschriebenen Planabsichten / Planinhalte entsprechen demnach den Beschreibungen des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘. Folglich gelten die Anmerkungen und Hinweise gemäß Stellungnahme vom 04.03.2025 zum Bebauungsplan ‚Südlicher Planweg‘, Stadt Zossen OT Schöneiche (Entwurf, Stand 29.08.2024) sinngemäß. Auf die Abgabe einer separaten Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet.

Vorschlag für die Abwägung

08.1 Der Abwasser- und Wasserzweckverband äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Seite 2 von 2 zum Schreiben vom 05.03.2025,
DNWAB / Stadt Zossen / 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Entwurf, Stand 28.08.2024)

Zur Information / Kenntnisnahme haben wir Ihnen die eben genannte Stellungnahme als Anlage 1 beigelegt.

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zur 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen 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

Schwarck
Dietmar

i. A. Dietmar Schwarck
Abteilungsleiter TL

Toepfer,
Katharina

i. A. Katharina Töpfer
Mitarbeiterin TL-B

Anlage(n)
Anlage 1 - Kopie der Stellungnahme zum Bebauungsplan ‚Südlicher Planweg‘, Stadt Zossen OT Schöneiche (Entwurf, Stand 28.08.2024) der DNWAB vom 04.03.2025

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

09.



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

Stadt Zossen
Bauamt
Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

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

**Außenstelle
Cottbus**

Bearb.: Michaela Borchardt
Gesch.-Z.: 110-24-51800516/2025-008/001
Telefon: +49 3342 4266-2412
Fax: +49 331 27548-2466, +49 331 27548-2467
Internet: www.lbv.brandenburg.de
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.de

Cottbus, 27.02.2025

**5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen OT Schöneiche
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10. Februar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsbehörde 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 Änderung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnbaufläche für die Umsetzung des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung und bezogen auf die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV weiterhin keine Einwände.

Vorschlag für die Abwägung

09.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Seite 2 von 2



Eine Beurteilung der Änderung des Flächennutzungsplanes aus ziviler luftrechtlicher Sicht erfolgt gesondert durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).

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

Vorschlag für die Abwägung

10.



LAND BRANDENBURG



Landesbetrieb Straßenwesen | Lindenallee 51 | 15366 Hoppegarten

Stadt Zossen
Bauamt, 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.ls.brandenburg.de
Carolin.Mueller@LS.Brandenburg.de

Zossen, 12.03.2025

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

10.1

Stellungnahme – Entwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(TF-009/25/PD-FNP; zugehörig zu TF-019/24/PD-FNP, TF-050/23/PD-FNP)

Sehr geehrte Frau Widera,

nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Änderung des FNP stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu.

Gegenstand der Planung ist die Änderung des FNP. Der Änderungsbereich ist gegenwärtig als gemischte Baufläche (M) dargestellt und soll in Wohnbaufläche (W) geändert werden. Der Geltungsbereich befindet sich an der Gemeindestraße „Planweg“, die an die L 744 im Abschnitt 020, km ca. 2,03 anschließt.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

i. V. Heike Pfretzschner
Heike Pfretzschner

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

11. *Wasser ist unsere Natur*



Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband

Die Verbandsvorsteherin

Telefon: 03375 2568-823
 Fax: 03375 2568-826
 E-Mail: post@mawv.de
 Internet: www.mawv.de

MAWV | Köpenicker Straße 25 | 15711 Königs Wusterhausen

Stadt Zossen
 Bauamt
 Frau Widera
 Marktplatz 20
 15806 Zossen

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

Bearbeiter: Frau Töpfer
 Abteilung: DNWAB TL-B
 Durchwahl: 03375 2568-613
 Datum: 19. März 2025

Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche
 (Entwurf, Stand 29.08.2024)

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

5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Entwurf, Stand 28.08.2024)
 - **Beteiligung der Behörden und Stellen, der Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffen sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB** -

Sehr geehrte Frau Widera,
 sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 10.02.2025 von dem Büro Dipl.- Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes (Stand 29.08.2024) sowie zu dem mit Schreiben vom 10.02.2025 von dem Büro Dipl.- Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Stand 28.08.2024) möchten wir folgende Stellungnahme als Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband Königs Wusterhausen (MAWV) abgeben:

Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ - „die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen“. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Zossen mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern auf ca. 11 Baugrundstücken zu schaffen. Das Plangebiet wird durch die derzeit unbebauten Flurstücke 122 und 123 der Flur 3, Gemarkung Schöneiche sowie durch das Straßenflurstück 102 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Schöneiche beschrieben.

11.1 Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘ bestehen aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.

Vorschlag für die Abwägung

11.1 Der Wasser-/Abwasserzweckverband äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
 Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme zum Schreiben vom 19.03.2025,
 MAWV / Stadt Zossen / Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche
 (Entwurf, Stand 29.08.2024)
 MAWV / Stadt Zossen / 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen (Entwurf, Stand 28.08.2024)

Flächennutzungsplan, 5.1. Änderung - die anlassbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen erfolgt in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erweist sich als notwendig, da die beabsichtigte Entwicklung aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes derzeit nicht möglich ist – das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen.

„Mit der bestehenden Darstellung als gemischte Baufläche könnten bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan etwa auf der Hälfte des Änderungsbereiches Wohnbauten errichtet werden. Auf den übrigen Flächen wären nur die in Mischgebieten [...] zulässigen weiteren Nutzungen genehmigungsfähig. Es ist abzusehen, dass im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden“.

Die Inhalte der Änderung bzw. die beschriebenen Planabsichten / Planinhalte entsprechen demnach den Beschreibungen des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘. Folglich gelten die o. g. Anmerkungen und Hinweise zum Bebauungsplan ‚Südlicher Planweg‘, Stadt Zossen OT Schöneiche (Entwurf, Stand 29.08.2024) sinngemäß. Auf die Abgabe einer separaten Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet.

Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet bzw. innerhalb des Geltungsbereiches zur 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen sowie in unmittelbarer Umgebung kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.

Freundliche Grüße

Susanne Bley
 Verbandsvorsteherin

Anlage(n)

Anlage 1 - Kopie der Stellungnahme zum Bebauungsplan ‚Südlicher Planweg‘ der Stadt Zossen OT Schöneiche (Vorentwurf, Stand 21.07.2022) des MAWV vom 09.02.2023
 Anlage 2 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1

Kopie (per Mail)
 Herr Dipl.- Ing. Volker Herger, Berlin – info@planung-herger.de

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

11.

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



Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen OT Schöneiche

Ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 10.02.2025

11.1 geehrte Damen und Herren,
in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 10.02.2025 teile ich Ihnen mit, dass gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Winter

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

50Hertz Transmission GmbH

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
06.03.2025

Unser Zeichen
2020-003895-04-OGZ

Ansprechpartner
Team Fremd- und Bauleitplanung

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 Borchding
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

5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Widera,

12.1 rage 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 Versorgungsleitungen.

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

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

13. 01598/25 - 25.02.2025 - Seite 1 von 34



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner: Katja Damaschke
Telefon: +49 341 3504-394
E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de
Unser Zeichen: PE-Nr.: 01598/25
Reg.-Nr.: 10689/22

PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!

Datum: 25.02.2025

5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes "für den Änderungsbereich am südlichen Planweg" der Stadt Zossen OT Schöneiche - Entwurf Stand 08.2024

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

¹ 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).

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

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

13.1 Auf der nördlichen Seite des Planweges außerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein Erdkabel der Ontras. Der Planweg ist bis zu seiner Straßenmitte Teil des Geltungsbereiches. Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

14.

Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
 Betreff: Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2025-0187 - 5.1. Änderung der Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen Entwurf (OT Schöneiche) ID[#1695324880#81471214#75a019d#]
 Datum: 24. Februar 2025 um 07:37
 An: info@planung-herger.de
 Kopie: NBBPlanungBau@ewe-netz.de



Guten Tag,

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

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, wie z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

14.1

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren:
<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Claudia Vahl unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493158.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

Claudia Vahl

Vorschlag für die Abwägung

14.1 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

Vorschlag für die Abwägung

15.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

15.1

REFERENZEN Schreiben vom 10.02.2025
IPARTNER Ines Lawrenz, Ost – Brandenburg, Ost32_2025_151560
NNUMMER +49 30 8353-78433/e-mail:Ines.Lawrenz@telekom.de
DATUM 26.02.2025
BETRIFFT 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen

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 Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelndem Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. **Rick Leimbach**
Rick Leimbach

i. A. **Ines Lawrenz**
Ines Lawrenz

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauanschrift: Technikniederlassung Ost, Dresdener Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin
Postanschrift: 01059 Dresden | Pakete: 01059 Dresden
Telefon: 0351 4740 | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr.Abdurazak Mudesir (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645282

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

16.

Gemeinde Rangsdorf

DER BÜRGERMEISTER



Gemeinde Rangsdorf • Seebadallee 30 • 15834 Rangsdorf

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

Eingegangen
17. FEB. 2025
Stadt Zossen

17. JAN. 2025
Handwritten signature

Bearbeiter/in: Herr Vogel
Zimmer: 2.02
Akt.-Zeichen: BA30/Stellungnahmen-
Nachbargemeinden/Zossen/5.1Ä/FNP

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

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

Ihr Schreiben vom 10.02.2025 Ihr Zeichen 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes Datum 12.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

16.1 Ihr Schreiben vom 10.02.2025 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren der 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

Die 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes hängt mit dem parallel sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ zusammen. Es handelt sich um ein Plangebiet mit Ausweisung von ca. 1,19 ha Wohngebietsflächen in der Gemarkung Schöneiche. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96, sowie auf der Mittenwalder Straße zwischen Groß Machnow und Telz. Dies führt zu einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen könnten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange sollte eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden.

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

Vorschlag für die Abwägung

16.1 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

17. GEMEINDE AM MELLEENSEE



Der Bürgermeister

17.1 ner Str. 21c • 15838 Am Mellensee

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

NUR PER MAIL!
VL-Bauleitplanung@SVZossen.Brandenburg.de

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

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

Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Entwurf „5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes“ der Stadt Zossen Entwurf (OT Schöneiche)

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 „5.1. Änderung des Flächennutzungsplans, stand 28.08.2024“.

Mit freundlichen Grüßen



i.A. T. Jokiel
SB-Hochbau

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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

Vorschlag für die Abwägung

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

