051/25
Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" im OT Schöneiche 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
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
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

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

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

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [ ] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Auswertungstabelle
2	Teilungsplan

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND

STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,

nach § 4 Abs. 2 BauGB

DER NACHBARGEMEINDEN

nach § 2 Abs. 2 BauGB und der

BÜRGER

nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STAND: 15.06.2025

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	25	16
2	Nachbargemeinden	7	3
3	Summe	32	19
4	Bürger		0

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

1.

LAND BRANDENBURG BERLIN

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

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

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

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

Bearbeiter/-in: Matthias Vogel
E-Mail: Matthias.Vogel@gl.berlin-brandenburg.de
Telefon: +49 331 866-8758
Telefax: +49 331 866-8703 (Potsdam)
+49 331 866-8799 (Cottbus)
Internet: gl.berlin-brandenburg.de
Datum: 18. März 2025
Gesch.-Z.: 11-GL5-4615-1-012/2024-001/005
Dokument Nr.: A-2025-00024127

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

E-Mail: vl-bauleitplanung@svzossen.brandenburg.de

Bebauungsplan "Südlicher Planweg"
GL-Reg.-Nr.: 0771/2022
Verfahrensschritt: Entwurf, Stand: 29.08.2024
Gemeinde / Ortsteil: Zossen /Schöneiche
Kreis: Teltow-Fläming
Region: Havelland-Fläming
Ihr Schreiben vom 10.02.2025

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

[ ] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
[X] Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:
[X] Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen
[ ] Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung

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

Erläuterungen:
Für die Planung sind folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:
- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum.
- Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus)

Die Planbegründung sollte entsprechend angepasst werden.
Die Hinweise auf die

1.1

1.1 Die Gemeinsame Landesplanungsabteitung bestätigt, daß die Planung an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist.
Der redaktionelle Hinweis wird beachtet und aus der Begründung herausgenommen.
Abwägungsvorschlag: der Hinweis wird berücksichtigt.

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

- Darstellung der Stadt Zossen in der Erläuterungskarte des Teilregionalplans als Mittelzentrum (maßgeblich ist diesbezüglich der LEP HR) und
- Fortgeltung des LEP FS

sind überflüssig und aus der Planbegründung zu streichen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

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

Region Havelland-Fläming

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

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

Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/

Bindungswirkung

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

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zu Bauleitplänen nur **in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Wir bitten, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren** nur **in digitaler Form** (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser **Referatspostfach** *gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de* sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Matthias Vogel

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

2.

LAND BRANDENBURG

BERLIN

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg

LBV Landesamt für Bauen und Verkehr

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Mittelstraße 5/5a • 12529 Schönefeld

Stadt Zossen
Bauamt / Fr. Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

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

Bearb.: Aline Jänicke
Gesch-Z.: 110-41-802010001/2025-040/001 / 3877LF
Telefon: +49 3342 4266-4113
Fax: +49 3342 4266-41137266
Internet: www.lubb.berlin-brandenburg.de/
E-Mail: toeb-lubb@LBV.brandenburg.de

Schönefeld, 18.03.2025

Entwurf des Bebauungsplans „südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche (Stand: 29.08.2024)
Hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange; Ihr Schreiben vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans „südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche (Stand: 29.08.2024) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:

2.1

1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.
2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die o.g. Planung nicht berührt.
3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen.
4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans „südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche (Stand: 29.08.2024).

Begründung:

Das Planungsvorhaben liegt nordöstlich von Zossen im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg.

Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg • Außenstelle Schönefeld des LBV • Mittelstraße 5/5a • 12529 Schönefeld
Tel.: 03342 4266-4001 • Fax: 03342 4266-7612
Öffentliche Verkehrsmittel: S-Bahnlinien S 9 oder S 45 bzw. Buslinien X 7 / 171 vom U-Bahnhof Rudow bis zum S-Bahnhof Flughafen BER - Terminal 5

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

**Gemeinsame
Obere Luftfahrtbehörde
Berlin-Brandenburg**

Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) Mellensee ist ca. 12,0 km vom Planungsvorhaben entfernt. Der Abstand zum Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt" (BER) beträgt ca. 15 km. Das Plangebiet befindet sich damit außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen.

Weder die geplante Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - „Wohnbauflächen", noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximale Zahl der Vollgeschosse: zwei (II) und Höhe der baulichen Anlage mit einer Firsthöhe von 10,0 m über Bezugspunkt, sind geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).

Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplans „südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche (Stand: 29.08.2024).

Hinweise:

1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen.

2. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg".

Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Jänicke

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

3.

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin

Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

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

15806 Zossen

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

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

Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB[1]

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Entwurf des Bebauungsplans „Südlicher Planweg“ 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 29.08.2024
1. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 29.08.2024

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 Untersuchungsumfangs 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	Vorschlag für die Abwägung
- 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: **3.1** Geltungsbereich/Konfliktbewältigung Die Beschränkung des Geltungsbereichs der Planung auf lediglich zwei Flurstücke ist nicht nachvollziehbar. Zwar liegt die Festlegung des Geltungsbereichs einer Bauleitplanung grundsätzlich im gemeindlichen Ermessen, jedoch ist die Abgrenzung zwingend nach den zu erwartenden Auswirkungen und zu bewältigenden Konflikten zu bemessen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so festgelegt werden, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Auswirkungen und Konflikte innerhalb seiner Grenzen möglich ist, im konkreten Fall bspw. die bauplanungsrechtlichen Auswirkungen für unmittelbar angrenzende Flächen. Die Ausklammerung lösungsbedürftiger Auswirkungen und Konflikte durch zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. **3.2** Begründung/Planverfahren Das Inhaltsverzeichnis der Begründung weist ein Kapitel „7.1 Anwendung des § 13b BauGB" aus, welches in der Begründung nicht enthalten ist. Da die Anwendung des ehem. §13b BauGB nicht mehr möglich ist und im vorliegenden Fall auch nicht möglich war (siehe Stellungnahme Landkreis Teltow-Fläming v. 07.09.2023), wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Bauleitplanung im Normalverfahren durchgeführt wird. Hierzu wird empfohlen, Ausführungen zur gewählten Verfahrensart in die Begründung aufzunehmen. Die in der Begründung S.8 enthaltene Formulierung „vereinbar mit der Zielsetzung des § 13b BauGB" sollte ggf. entfallen. **3.3** Ziele der Planung Falls - wie in der Begründung Pkt.53, S.8 dargestellt - beabsichtigt ist, eine bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend „der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft" zu erreichen und „eine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung zu sichern, wird empfohlen die zur Festsetzung beabsichtigte Grundflächenzahl 0,4 ggf. geringer festzusetzen, da ein derartiges Nutzungsmaß aus dem Bestand der Umgebung nicht ableitbar scheint. Falls beabsichtigt ist, die Bildung von Baugrundstücken auf maximal 11 Baugrundstücke zu begrenzen (Begründung Pkt.5.1 S.7), ist eine entsprechende Festsetzung bspw. zur Mindestgröße der Baugrundstücke erforderlich. Angrenzende Flächen einbeziehen Durch die Schaffung von Baurecht für die Flurstücke 122,123 steht die Auslösung von Konflikten hinsichtlich weiterer Bebauungswünsche auf unmittelbar angrenzenden Flächen zu erwarten. Es	**3.1** Die Stadt Zossen hat in Ausübung ihrer Planungshoheit beschlossen, nur die Flurstücke 122 und 123 zu überplanen. Aus ihrer Sicht besteht für weitere benachbarte Grundstücke kein Planungserfordernis. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. **3.2** Die Begründung wird korrigiert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. **3.3** Nach § 17 BauNVO wurde für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

wird die Prüfung empfohlen, ob unmittelbar angrenzende Flächen, wie bspw. Flurstücke 185,186,187 oder rückwärtige Bereiche der Flurstücke 115-120 mit einbezogen werden können.

3.4 Maß baulicher Nutzung/Bauweise
Auf Seite 8 der Begründung Pkt.5.3 wird dargestellt, dass in den Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig sein sollen. Hierfür fehlt es im Entwurf bisher an einer entsprechenden Festsetzung. Die Festsetzung zur zulässigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser genügt nicht, um die Anzahl zulässiger Wohneinheiten in diesen Hausformen zu begrenzen.

3.5 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)".

3.6 Planzeichenerklärung
Die Darstellungen der Plangrundlage, wie Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern etc. sind in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Vorhandener Baubestand sollte dargestellt werden.[2]

Festsetzung 2.3
3.7 Es wird empfohlen, nicht näher bestimmte Begrifflichkeiten wie Nebenanlagen ggf. durch Bezug auf die Regelungen BauNVO zu konkretisieren, wie bspw. Nebenanlagen gemäß §14BauNVO. Die Festsetzung, wonach Garagen und Carports auch auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen zulässig sein sollen, steht ggf. im Widerspruch zu den erforderlichen Freihaltebereichen gemäß §2 BbgGstV.[3]

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

3.9 Seitens des **SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr** ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:

Mischverkehrsfläche
Die Planstraße, die lediglich der Erschließung von ca. 11 Baugrundstücken mit Einfamilien- und Doppelhausnutzung dienen soll, soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Durchgangsverkehr ist ausgeschlossen. Weitere Details zur Straßenplanung werden nicht benannt.

Straßenverkehrsflächen sollten im Bebauungsplan auf der Grundlage mind. eine Entwurfsplanung nach HOAI und unter Berücksichtigung der RASt 06 (und hier u.a. der Entwurfsgeschwindigkeit, der Verkehrsmenge und -zusammnesetzung und des relevanten Bemessungsfahrzeuges) festgesetzt werden, um möglichst zu gewährleisten, dass genügend Flächen für die nachgelagerte Verkehrsanlagenplanung und deren Umsetzung gesichert werden. Aus § 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes ergeben sich die Bestandteile einer Straße. Dazu gehören neben der Fahrbahn u.a. auch Entwässerungsanlagen, Böschungen, Randstreifen, Parkbuchten und dergleichen.

3.4 Es ist nicht vorgesehen, eine Festsetzung dazu in die Planzeichnung aufzunehmen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

3.5 Die Geodatenbasis wird auf der Planzeichnung ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.6 Die Erläuterungen der Darstellungen der Plangrundlage werden in die Legende aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.7 Ein Hinweis auf Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wird in die Festsetzung 2.3 aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

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

3.9 Das zu prognostizierende geringe Verkehrsaufkommen (Anliegerverkehr) rechtfertigt die Anlage einer sogenannten Mischverkehrsfläche ohne gesonderte Fußwege. Die Strukturierung der Verkehrsfläche Planstraße erfolgt in Abstimmung mit der Abt. Verkehr der der Stadt Zossen und wird im Erschließungsvertrag geregelt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Fahrbahnen im Mischungsprinzip werden nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h, die im konkreten Fall angenommen werden können, und bei zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h oder weniger eingesetzt (vgl. Kapitel 5.1.2 RASt). Beim Mischungsprinzip wird versucht, durch intensive Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen mehrere Nutzungen möglichst weitgehend miteinander verträglich zu machen (vgl. Kapitel 6.1.1.1 RASt). Regelmäßig haben Mischverkehrs-flächen auch eine Aufenthaltsfunktion (vgl. u.a. Kapitel 5.2.1 RASt). Dies muss sich in der baulichen Ausgestaltung wiederspiegeln, die sich daher grundsätzlich von Fahrbahnen im Trennungsprinzip unterscheidet. Die weitere bzw. nachgelagerte Verkehrsanlagenplanung sollte frühzeitig auch mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.

Die Anbindungen der Planstraße an den Planweg sollten ausgerundet werden. Relevantes Bemessungsfahrzeug sollte mindestens das 2-achsige Müllfahrzeug sein. Der SBAZV ist als relevanter Entsorgungsträger an der Planung zu beteiligen. Ebenso ist die Feuerwehr zu beteiligen. Auf die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr wird hingewiesen.

3.10

Äußere Erschließung

Dimensionierung, Einteilung, Zustand, Beschilderung und Widmung des Planweges sind hier nicht bekannt. Damit kann nicht eingeschätzt werden, ob der Planweg den durch das Plangebiet hervorgerufenen Anforderungen des Verkehrs gerecht wird.

Auch die fußläufige Anbindung des Plangebiets, u.a. über den Planweg, sollte im Rahmen der Bebauungsplanung mitgedacht werden, um bspw. die nahe gelegene Kita, den Spielplatz (Park), das Dorfgemeinschaftshaus oder die Bushaltestelle (Dorfaue) gut mit dem neuen Wohngebiet zu verbinden und so die Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Bus) im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Mobilität zu stärken.

3.11

Straßenbäume/ Allee

Die Festsetzung der straßenbegleitenden Bäume, die lt. Planunterlagen Bestandteil einer geschützten Allee sind, innerhalb der geplanten privaten Wohngebietsflächen erscheint in Bezug auf den Erhalt und die Pflege der Bäume an einer öffentlichen Straße fragwürdig. Der Vollzug der Festsetzung dürfte um einiges leichter sein, wenn die Bäume Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche würden.

3.12

Garagen/ Stellplätze

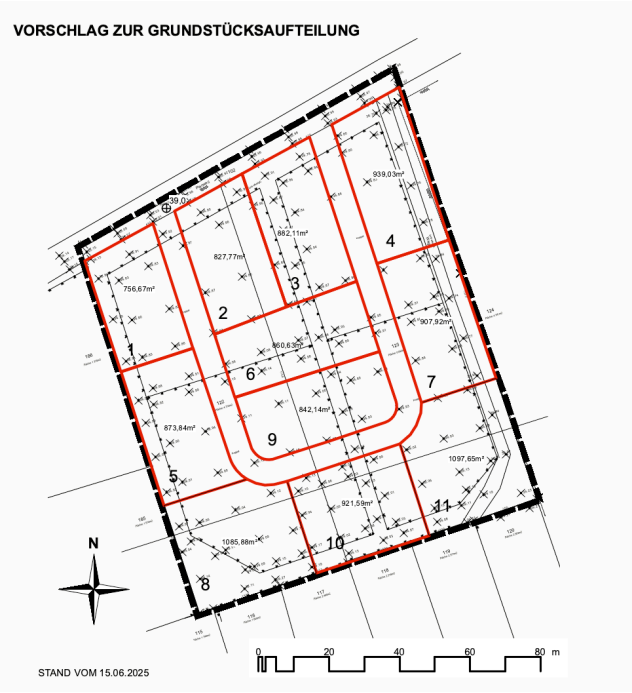
Die Stellplatzsatzung der Stadt sollte als nachrichtliche Übernahme bzw. zumindest als Hinweis auf der Planzeichnung Erwähnung finden, um klarzustellen, dass es bzgl. der erforderlichen Stellplätze eine Regelung gibt. In der Begründung sollte zudem auf § 12 Absatz 2 und 3 BauNVO hingewiesen werden.

Die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt enthält keine Regelungen zu notwendigen Abstellplätzen für Fahrräder. Entsprechende Regelungen können, wenn es seitens der Stadt, die seit 2024 Mitgliedskommune der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen Brandenburg ist, per Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO).

3.10 Der Planweg in Schöneiche ist eine bestehende örtliche Erschließungstraße. Sie hat eine ausreichende Breite um den zusätzlichen Verkehr, der durch Nutzungen innerhalb des Plangebiets hervorgerufen wird.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.11 Unabhängig von den Baumstandorten wurden für die Bestandsbäume, die innerhalb des Plangebietes liegen, deren Erhalt festgesetzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.12 Die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen ist ein eigenständiges Regelwerk, daß auch wirkt, wenn es keinen Hinweis in den Planunterlagen gibt. Ein Hinweis ist nicht notwendig.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.13

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.: 83.1.1/0225/0296

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
Herr Westendorf

- im Hause -

Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche

Sehr geehrter Herr Westendorf,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) mit Begründung in der Fassung vom 29.08.2024 hat dem Landwirtschaftsamt zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Barfuß
Sachbearbeiterin

2.13 Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und ist bei der Fortführung der Planung zu beachten.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.14

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.: 5337/03/01-022/25

Landkreis Teltow-Fläming
14. Feb. 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung
u. Kreisentwicklung
Herr Westendorf

Entwurf Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ (Schöneiche) der Stadt Zossen

Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegen folgende am 10.02.2025 eingegangene Unterlagen zu Grunde:

- Anschreiben der Stadt Zossen an den Landkreis Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ einschließlich elektronisch einsehbarer Unterlagen.

Stellungnahme

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände oder Hinweise zum Entwurf Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg“ (Schöneiche).

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

2.14 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

3.15

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 25/025

Landkreis Teltow-Fläming
17. Feb. 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklungsamt
Herr Westendorf

Stellungnahme zum Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement

Sehr geehrter Herr Westendorf,

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

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

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

Mammitzsch
Sachbearbeiterin

2.15 Der Pkt. 1.1 der Begründung wird dem Hinweis entsprechend geändert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.16

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: 32.28/28-25

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

Im Hause

Landkreis Teltow-Fläming
20. Feb. 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Stellungnahme: zum Antrag vom 11.02.2025

Vorhaben: Bebauungsplan (BP) "Südlicher Planweg" der Stadt Zossen

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

Sehr geehrter Herr Westendorf,

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

- aus brandschutztechnischer Sicht:

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

b. **(H) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung**
Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405
Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zughörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405" ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt.
Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.

c. **(H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.**

d. **(H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.**

3.16 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden bei der Planungsfortführung beachtet.
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

- aus ordnungsbehördlicher Sicht

(H) Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]).
Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.
Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.
Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat.
Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können.
Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Schulze
Sachbearbeiterin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.17

07. März 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

-Im Hause-
Landkreis Teltow-Fläming
Kreisentwicklungsamt
Herr Westendorf

Datum: 06.03.2025
Auskunft: Frau Fischer
Zimmer: A5-2-05
Telefon: 03371 6084327
Aktenz.: 63/03/00565/25

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans „Südlicher Planweg" der Stadt Zossen

Stand: Entwurf vom 29.08.2024

Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Westendorf,

zum Entwurf des Bebauungsplans „Südlicher Planweg" der Stadt Zossen erhalten Sie folgende Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Zum Bebauungsplan „Südlicher Planweg" OT Schöneiche der Stadt Zossen bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.
Neben der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben wird im Rahmen von bauaufsichtlichen Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von der Unteren Bauaufsicht geprüft. Aufgrund der übergreifenden Zusammenhänge zwischen Bauplanungsrecht und baurechtlicher Prüfung in Genehmigungsverfahren sieht sich die Untere Bauaufsichtsbehörde dazu veranlasst auch auf bauplanungsrechtlich relevante Belange hinzuweisen. Seitens der Unteren Bauaufsicht erfolgen deshalb im Rahmen der TÖB-Beteiligung folgende

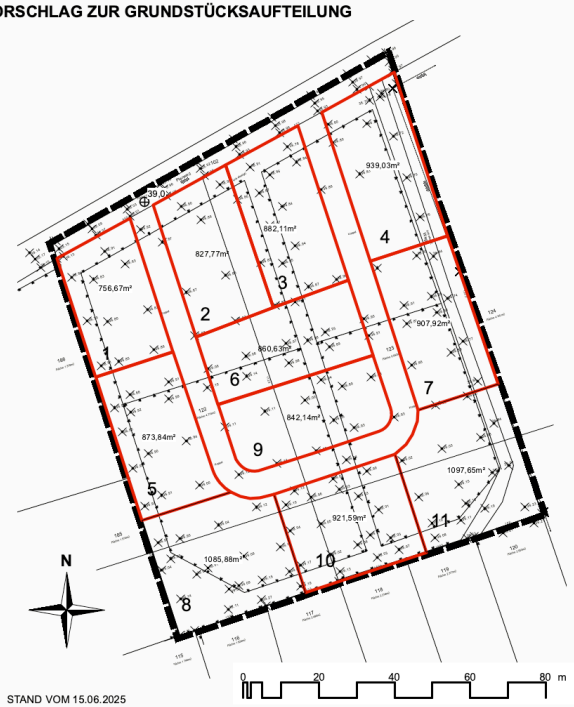
Hinweise:

Zum Maß der baulichen Nutzung:

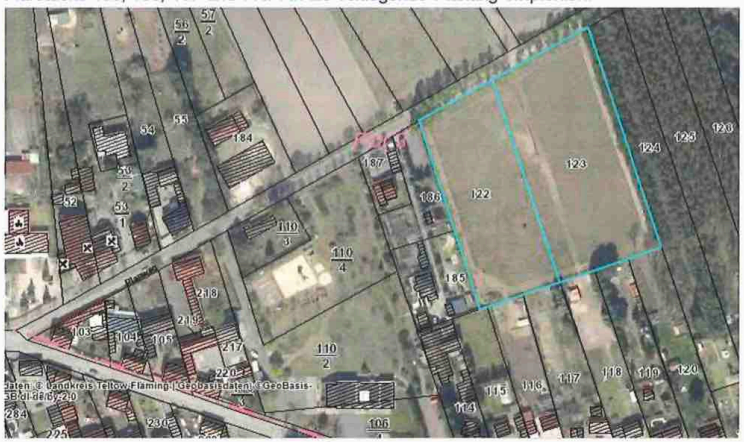
Nach Planzeichnung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bauplanungsrechtlich ist auch ein Mehrfamilienhaus als Einzelhaus zu bewerten. In der Begründung steht unter Pkt. 5.3. Maß der baulichen Nutzung, dass maximal 2 Wohnungen in den Wohngebäuden zulässig sind. Dies lässt sich im Baugenehmigungsverfahren nur durchsetzen, wenn es in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der Planzeichnung übernommen wurde.
Des Weiteren wird empfohlen, anstelle der Festlegung zu den max. zul. Wohneinheiten die max. zul. Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277) der Gebäude festzulegen. Eine Begrenzung des Nutzungsmaßes (2 Wohneinheiten) hat keine Auswirkungen auf Gebäudemaße.

3.17 Für das Plangebiet existiert bereits ein Grundstückteilungsplan, der Bildung von 11 Einzelgrundstücken vorsieht.
Es ist zu erwarten, daß auf jeden Grundstück jeweils ein Wohngebäude entstehen wird.
Die Stadt Zossen ist der Meinung, daß die bestehenden Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausreichend sind, um Wohnraum für junge Familien zu schaffen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

VORSCHLAG ZUR GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG



STAND VOM 15.06.2025

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung
3.18 **Zur Grundflächenzahl** Die Grundflächenzahl 0,4 kann mit Nebenanlagen auf 0,6 ausgenutzt werden. Dies entspricht dann aber nicht wie unter 5.3 Satz 2 der Begründung dem angegebenen Maß der Überbauung der zum Wohnen genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes und sichert damit keine harmonische Einbindung der neu zu bebauenden Flächen in ihre Umgebung. Sofern die neue Wohnbebauung an die vorhandene Baudichte des Ortes Schöneiche in harmonischer Weise anbinden soll, wäre die GRZ auch entsprechend danach auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen der Flur 3 der Gemarkung Schöneiche, Flurstücke 123, 122 und teilw. 102 mit einer Flächengröße von ca. 1,19 ha, ca. 4000 m2. Die unmittelbaren Nachbarflurstücke 185, 186, 187 sowie Flurstück 110/4 befinden sich zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der vorhandenen Ortsbebauung. Bei diesen Flurstücken handelt es sich aktuell um unbebaute und teilweise bebaute Grundstücke. Diese Bebauung besitzt nicht das Gewicht einer Innenbereichslage mit der im Zusammenhang stehenden Bebauung (§ 34 BauGB). Deshalb sind diese Grundstücke dem Außenbereich zuzuordnen (§ 35 BauGB). Eine Wohnbebauung konnte deshalb auf diesen Grundstücken bisher bauplanungsrechtlich von der Unteren Bauaufsicht nicht zugelassen werden. Die vorliegende Planung schließt diese Flächen nicht mit ein, sie sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Was im Umkehrschluss bedeutet, dass eine Wohnbebauung dort weiterhin von der Gemeinde als Plangeber nicht erwünscht oder gewollt ist. **3.19** Während nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes dann nur für seinen Geltungsbereich der § 30 BauGB wirkt, wären jedoch die benannten Nachbargrundstücke also weiterhin der Außenbereichslage zuzuordnen. Da auch der Bedarf auf diesen Grundstücken entsprechende Wohngebäude zu errichten besteht, sollte dieser Aspekt bei der städtebaulichen Entwicklung der Ortslage mit betrachtet werden. Bislang konnten auf diesen Grundstücken wegen fehlendem Baurecht keine positiven Bescheide seitens der Genehmigungsbehörde erteilt werden. Es würde sich jedoch im Zuge dieser Bauleitplanung anbieten eine geordnete Ortsentwicklung zu erreichen. Um die Spannungen und Konflikte, welche die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 betreffen, zu bewältigen. Demnach wird der Gemeinde die Einbindung der Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 in die vorliegende Planung empfohlen.  	**3.18** Nach § 17 BauNVO wurde für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll nicht geändert werden. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. **3.19** Die Stadt Zossen hat einen Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" mit den Flurstücken 102-tw., 122 und 123 gefaßt. Eine Änderung des Geltungsbereiches unter Einbeziehung bereits bebauter Grundstücke schafft keine neuen Bauflächen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Die Einbindung der vorgenannten Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 entspricht ebenfalls wie die Flurstücke 122 und 123 der Begründung zur vorliegenden Planung:
Auszug:
„Die weitere Bevölkerungsentwicklung der Bundeshauptstadt Berlin verursacht auch in den Gemeinden und Städten in der Umgebung Berlins einen Bedarf an Wohnungen und Wohnungsbauflächen. Der steigende Bedarf wirkt sich auf den Baulandpreis aus und führt dazu, dass besonders junge Familien kaum erschwingliche Grundstücke erwerben können. Demgegenüber ist die Tendenz zu erkennen, dass junge Familien aus Umlandgemeinden in ihrer Gemeinde und der Dorfgemeinschaft bleiben wollen, wo auch ihre Eltern und anderen Verwandten wohnen. Im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen soll diese Entwicklung mit dieser Planung unterstützt werden. Dorfbewohner, die Grundstücke im Dorf besitzen, stellen diese für eine Bebauung zur Verfügung, so dass ortsansässige junge Familien die entstehenden Wohngrundstücke zu einem moderaten Grundstückspreis erwerben können."

Das Ziel der Gemeinde ist, die Schaffung von Wohnraum und die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung zu erreichen. Dabei handelt es sich um eine Entwicklung entlang des Planweges. Dem Ziel, die Entwicklung vorrangig entlang dieser Achse zu vollziehen, wird damit entsprochen. Ebenso dem Ziel, auch den Ortsbereich dem dortigen Gebietscharakter entsprechend zu sichern und zu entwickeln. Zudem ist eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Auch das Ziel, die bestehende Infrastruktur besser szulasten und zugleich zusätzlichen Erschließungsaufwand zu begrenzen, wird erreicht.

3.20

Künftig soll nach der hier aufgestellten Bauleitplanung nur für die Flurstücke 122 und 123 Baurecht geschaffen werden. Im Plangebiet sind ca. 11 Wohngebäude geplant. Für die Nachbargrundstücke Flurstück 185, 186, 187 und 110/4 wäre weiterhin von einem „Bauverbot" auszugehen, da sie in der vorliegenden Bauleitplanung keine Berücksichtigung finden. Durch eine Einbindung in die vorliegende Bauleitplanung wären dort jedoch weitere Wohngebäude möglich.
Die vorliegende Planung löst insbesondere in ihrem Umgebungsbereich nicht die bereits bekannten Konflikte und bodenrechtliche Spannungen. Seitens der Bauaufsicht können weiterhin Baugesuche für Wohnhäuser im Umgebungsbereich nicht bewilligt werden, sofern diese dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen sind. **Ziel einer Bauleitplanung sollte sein, dies zu vermeiden und u.a. eine gebietsbezogene bauliche Ordnung anzustreben. Es ist unangemessen jedem Bauwilligen als Voraussetzung eine Bauleitplanung für sein Grundstück abzuverlangen. Um dem Grundanliegen (Wohnraumschaffung, Konfliktvermeidung) zu folgen, wird deshalb eine Bauleitplanung unter Einschluss der Flurstücke 185, 186, 187 und 110/4 zu empfohlen. Es spricht bisher eher vieles dafür, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans hier aus den privaten Interessen der Grundstückseigentümer der Flurstücke 122 und 123 herrührt.** Mithin lässt sich am Entwurf des Bebauungsplans kein Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erkennen. Nach Einschätzung der Bauaufsicht dient daher die vorliegende Bauleitplanung nur teilweise den öffentlichen Belangen.

Mit freundlichen Grüßen

Fischer
Prüfgruppenleiterin

3.20 Die westlich liegen bebauten Nachbargrundstücke des BP "Südlicher Planweg" würden nach Umsetzung der Planung eine Lückenbebauung darstellen, die dann nicht mehr einer Bebauung nach § 35 zuzuordnen wäre und somit Bauanträge genehmigt werden könnten. Im Übrigen bietet auch der § 35 die Möglichkeit einer Beurteilung als sonstiges Bauvorhaben nach Abs. 2 BauGB als Sonstiges Vorhaben.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.21

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.: 63/34/10117/25/DK

Landkreis Teltow-Fläming
25. Feb. 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Amt für Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Herrn Westendorf

Schöneiche, B-Plan „Südlicher Planweg“

Sehr geehrter Herr Westendorf,

zum oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

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

Hinweise:

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

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

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

Freundliche Grüße

Pratsch

3.21 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 Kreisentwicklung
SG Kreisentwicklung
Herr Westendorf

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) „Südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

AZ bei A 67.2: 40319/25/672

Sehr geehrter Herr Westendorf,

vielen Dank für die Beteiligung. Aus personellen und krankheitsbedingten Gründen war eine fristgerechte Stellungnahme nicht möglich. Wir bitten hierfür um Entschuldigung!

Der Stellungnahme liegen die folgenden am 11.02.2025 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Entwurf Begründung und Planzeichnung vom 29.08.2024

O Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

X 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

1. Biotopschutz

Die Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung vom August 2023 behält ihre Gültigkeit bzw. wird aufrechterhalten. Dies begründet sich wie folgt.

2

Eine formelle Klärung, ob das gegenständliche Vorhaben auf den Flächen die dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen umsetzbar ist, kann nur in einem Parallelverfahren nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gelöst werden.
Bisherige Abstimmungen zwischen dem Planungsbüro und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) waren nicht abschließend zielführend. Ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 3 BNatSchG liegt bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.
Zudem ist zu bemängeln, dass die Angaben der Flächengröße des Verlustes der geschützten Grasnelkenflur widersprüchlich sind. Einerseits werden 9.126 m² veranschlagt (vgl. S. 24 Tabelle 5 der Begründung) und anderseits 9.180 m² bilanziert (siehe S. 25 Tabelle 6 der Begründung/GOP).
Des Weiteren wurde in der Stellungnahme von 2023 seitens der UNB ein Kompensationsfaktor von 1:2 gefordert. Dies ist der Mindestwert laut gesetzlicher Grundlage (§ 15 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. der HVE 2009).
Der vom Vorhabenträger anvisierte Ausgleich von 9.700 m² (hier Maßnahme A1; Seite 28 der Begründung/GOP) ist demzufolge zu gering bemessen.

Der gesetzliche Biotopschutz steht dem Vorhaben somit nach wie vor entgegen.

2. Alleenschutz

Die Stellungnahme vom August 2023 wird auch in diesem Punkt aufrechterhalten.
Der UNB liegt bis heute kein entsprechender Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG vor.
Eine rechtliche Lösung ist wie im Punkt 1 - Biotopschutz – nur parallel zum Bauleitplanverfahren rechtlich-formell möglich. Eine Konzentrationswirkung ähnlich wie im Baurecht steht im Bauleitplanverfahren nicht zur Verfügung.
Insofern wäre der BP an dieser Stelle weiterhin obsolet.
Weiterhin wird zu bedenken gegeben, dass momentan ein Antrag keine Aussicht auf Erfolg hätte, wenn der Inhalt der vorliegenden Begründung gleicht.
Nunmehr wurde die Baumart benannt (junge Pappeln), es fehlen aber konkrete Angaben zum Stammumfang. Lt. GOP S. 28 allgemein ca. 0,60 cm. Auch reicht eine allgemeine Angabe der Vitalität 1 für eine abschließende fachliche Prüfung nicht aus. Worin begründet sich die Stufe 1? Wie ist die Schadstufe nach FLL? Die Tabelle 7 des GOP ist zu allgemein gefasst. Aussagefähige Fotos wären hilfreich gewesen.
Daher erschließen sich die bilanzierten 11 Ersatzbäume nicht zweifelsfrei.

Dem Ersatzstandort wird nicht gefolgt, da es sich hierbei um die Anlage einer Baumreihe entlang eines Wirtschaftsweges handelt und nicht um die Anlage einer Allee, wie gesetzlich vorgeschrieben. Es mangelt an einer nachvollziehbaren Beschreibung, weshalb dieser Standort gewählt wurde und warum die Pflanzung dem Ziel einer Allee entspricht. Fotos wären hilfreich gewesen.

Ebenso wird der multifunktionalen Anrechnung der Pflanzung der Alleebäume auf das Schutzgut Boden widersprochen. Ein multifunktionaler Ausgleich ist nach wie vor in Brandenburg gesetzlich nicht verankert und demzufolge nicht möglich. Konkret zur generellen Eingriffsregelung erfolgt die Stellungnahme im Punkt 3 (siehe unten).

An dieser Stelle sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass entgegen dem Text S. 29 GOP keine Ausnahmegenehmigung, sondern eine Befreiung nach § 67 BNatSchG zu beantragen ist.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3. Eingriffsregelung

Grundsätzlich wird dem dargestellten multifunktionalen Ausgleich nicht gefolgt. Eine multifunktionale Kompensation ist in Brandenburg gesetzlich nicht möglich.
Dies betrifft insbesondere die Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen für die Alleebäume und der besonders geschützten Biotopfläche für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Landschaftsbild.
Die Neuversiegelung von 54.000 m² erfordert nach der gültigen Rechtslage primär Entsiegelungsmaßnahmen im Eingriffsgebiet, mindestens aber im gleichen Naturraum. Ob Entsiegelungsmaßnahmen (vgl. Ausgleichsmaßnahme) geprüft worden sind, erschließt sich nicht. Stehen diese nachweislich und tatsächlich nicht zur Verfügung, ist dies darzulegen und entsprechende anderweitige Kompensationsmaßnahmen beispielsweise anhand der HVE 2009 zu ermitteln (vgl. Ersatzmaßnahmen). Es besteht ein erhebliches Defizit an Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Boden.
Das Schutzgut Landschaftsbild ist bezogen auf das Eingriffsgebiet bzw. dem beabsichtigten Vorhaben zu bewerten und auch zu kompensieren. Allein das dieses durch die geplante Wohnbebauung überprägt wird und demzufolge als geringfügig eingestuft wurde, reicht nicht.
Der Charakter eines Gebietes wird durch jede Nutzung, die dort bisher nicht üblich war, verändert. Raumwirksame bereits vorhandene Bauten o. ä. sind nicht vorhanden, die die Wahrnehmung bereits behindern. Typische Landschaft ohne die geplante Nutzung ist eine landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Bodennutzung. Die beabsichtigte Bebauung ist auch keine Lückenschließung, welche sich in eine vorhandene Bebauung eingliedert.
Eine Änderung, die für die menschlichen Sinne im Vergleich zum früheren Zustand als nachteilig oder unangenehm empfunden wird und so der Eigenart der Landschaft widerspricht, ändert den Charakter des Landschaftsbildes und auch den Erholungswert.
Es reicht auch nicht, das mit dem durch das Vorhaben verursachten Eingriff an anderer Stelle, ohne tatsächlichen Zusammenhang, zu ersetzen. Vielmehr muss der Eingriff standortnah z.B. durch Arrondierung/Eingrünung des geplanten Wohngebietes ausgeglichen werden.
Erst wenn dies tatsächlich nicht möglich ist, kann zu Alternativen gegriffen werden. Nach Ansicht der UNB ist mit Reduzierung der Bauflächen eine Begrünung des Wohngebietes möglich. Maximale wirtschaftliche Aspekte sind nach dem Naturschutzrecht nicht begründbar und hinnehmbar. Zudem würde eine Reduzierung der geplanten Baufläche dem Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG entsprechen.
Die fachliche Darlegung und Bewertung des berührten Schutzgutes Arten- und Biotope außerhalb der gesetzlich geschützten Biotopfläche (vgl. Grasnelkenflur; § 30 BNatSchG) wird ebenfalls nicht gefolgt. Nach Aussagen des GOP S. 24 Pkt. 5.4.1 sind durch die Bebauung („Überformung") Biotope mit einem Umfang von 10.623 m ² stark berührt. Der zitierte Kiefernforst (497 m²) wird vom Vorhaben nicht tangiert. Die Summe an Fläche von der Grasnelkenflur (9.126 m²) und Allee (400 m²) ergibt 9.526 m². Es verbleiben von den als stark beeinträchtigten Biotopen also noch 1.097 m² an anderweitigen „starken" Biotopen, die weder benannt noch dargestellt sind. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Biotope Weg, Lagerfläche (fraglich wobei es sich hierbei genau handelt) und unbefestigter Weg nicht als stark oder erheblich angesehen werden. Andernfalls müssten diese im Umkehrschluss kompensiert werden.

Ein Bezug auf die rechtliche Sicherung und tatsächliche Verfügbarkeit der Kompensationsflächen fehlt vollständig, hier Sicherungspflicht nach § 15 Abs. 4 BNatSchG.

Der Abarbeitung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist somit im Wesentlichen nicht Genüge getan. Es werden erhebliche Bedenken geäußert.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

4. Flächennutzungsplan (FNP)/**Landschaftsplan (LP)**

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen.
Im aufgestellten[1] LP der Gemeinde Zossen, 1. Fortschreibung Teil A, wird die Plangebietsfläche zwar 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 um eine gesetzlich geschützte Biotopfläche handelt. Daraus resultierend entspricht der LP nicht den aktuellen Gegebenheiten und wäre als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben.

Rechtsgrundlagen

Zu 1.1:
§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG

Zu 1.2.:
§ 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG; § 67 BNatSchG

Zu 1.3.:
§§ 14, 15, 18 BNatSchG; § 1 a BauGB

Zu 1.4.:
§ 5 Abs. 1 BbgNatSchAG
§ 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

3.22 **glichkeiten zur Überwindung**

Zu 1.:
Primär muss eine Prüfung und Ausschöpfung aller Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz des geschützten Biotopes erfolgen. Das Biotop ist von einer Bebauung oder Beeinträchtigung auszuschließen. Mindestens aber muss eine Reduzierung der Bauflächen geprüft und dargelegt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Damit der BP in seinen Planungen auch umsetzbar wird, sollte ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung (vgl. § 30 Abs. 4 BNatSchG) gestellt werden. Die Antragsunterlagen sind entsprechend den Vorgaben einmal digital und zweifach schriftlich einzureichen.
Es wird wiederholt angeraten, frühzeitig mit der UNB Kontakt aufzunehmen, um die fachlichen Unterlagen abzustimmen.
Es wird darauf verwiesen, dass in dem Verfahren die anerkannten Naturschutzvereinigungen und der Naturschutzbeirat des Landkreises TF beteiligt werden müssen.

Wird keine Entscheidung nach § 30 BNatSchG herbeigeführt, ist das mit dem BP beabsichtigte Vorhaben nicht umsetzbar.

[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

3.22 Die Maßnahmeblätter für die Inanspruchnahme der Trockenrasenfläche wurden im Juli 2024 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) und ist aus unserer Sicht korrekt. 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.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

3.23

Zu 2.:
Es ist ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG mit prüfbaren Unterlagen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Wie in der Stellungnahme vom August 2024 bereits angeboten, sollten notwendige Unterlagen und insbesondere die Ersatzpflanzungen vor der Planung mit der UNB abgestimmt werden.

Ebenso wie im Punkt 1 ist das Vorhaben, hier besonders die Erschließung, ohne vorherige Entscheidung der UNB nicht gesichert.

3.24

Zu 3.:
Die Eingriffsregelung ist vollumfänglich zu überarbeiten. Die Defizite an Kompensationsmaßnahmen sind auszuräumen. Mögliche Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sind auszuschöpfen.
Dabei ist die Prüffolge gemäß § 15 BNatSchG sowie § 1 a und § 1 Abs. 6 Nr. BauGB zu beachten.
Alle Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zu sichern. Der Nachweis ist gegenüber der UNB zu führen (hier auch Biotopschutz), spätestens aber vor Rechtskraft des BP.

3.25

Zu 4.:
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 und dementsprechend auch für den konkreten B-Plan zu berücksichtigen.
Es empfiehlt sich, die beabsichtigte Baumreihe nördlich des Plangebietes nachträglich in den LP – Teilfortschreibung zu übernehmen.

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

Artenschutz:

1. **Beleuchtung**

Im Umweltbericht werden zum Schutz von lichtsensiblen Tierarten wie nachtaktiven Insekten und Fledermäusen richtigerweise folgende Vorgaben zur Beleuchtung gemacht:

„Die Beleuchtung sowohl während der Bauzeit als auch die dauerhafte Beleuchtungsanlage sind so zu gestalten, dass nur der notwendige Raum ausgestrahlt wird. Eine Beleuchtung über die Horizontallinie himmelwärts oder umliegender Flächen, insbesondere der angrenzenden freien Landschaft, ist zu vermeiden. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Störungen lichtsensibler Tierarten.

3.23 Die Maßnahmeblätter für die Inanspruchnahme der Trockenrasenfläche wurden im Juli 2024 an die UNB gesandt.
Ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG wurde gestellt.
Ein Ergebnis liegt noch nicht vor.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.24 Es erfolgt eine Neuversiegelung von 5.400 m².
Es sollen zuerst Flächen entsiegelt werden und wenn diese nicht zur Verfügung stehen, muss anderweitig ausgeglichen werden. Eine Entsiegelungsfläche in der Größe konnte nicht gefunden werden.
Nach dem Merkblatt des LK Teltow-Fläming zum Thema Eingriffe in Natur und Landschaft kann als Ersatz für eine Entsiegelung eine Anpflanzung von Laubbäumen oder Sträuchern erfolgen. Dabei ist pro 50 m² Neuversiegelung mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Bei 11 Bäumen aus der Alleepflanzung können demnach 550 m² für die Bodenversiegelung angerechnet werden.
Die Stadt Zossen hat wegen nicht verfügbarer Entsiegungsflächen abgewogen, dem Wohnen Vorhabengebiet Vorrang zu geben und und dem Ausgleich der Bodenversiegelung im vorhandenen Umfang als ausreichend zu betrachten.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

3.25 Es existiert aktuell die rechtskräftige 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen.
Für das Plangebiet wurde eine parallele 5.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen erarbeitet.
Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes werden nicht berührt, da der Geltungsbereich bereits als Baufläche dargestellt war.
Die Darstellung der Baumreihe ist nicht möglich, da sie sich außerhalb des Änderungsbreiches befindet.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

6

Bei der Planung und Installation der dauerhaften Beleuchtung sind folgende Punkte zu beachten: nur Einsatz von voll abgeschirmten nach unten gerichteten Leuchten, möglichst geringe Blauanteile im Licht (z. B. nur warmweißes Licht bis max. 3000 Kelvin nutzen), exakte horizontale Montage der Leuchten, Verwendung von Leuchten mit planem Abdeckglas, bei denen das Leuchtmittel nicht nach unten aus dem Gehäuse herausragt. Generell ist der Grundsatz zu berücksichtigen, die Beleuchtung auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Hierbei kommen auch bedarfsgesteuerte (Bewegungsmelder) Leuchten oder die nächtliche Abschaltung ab einer gewissen Uhrzeit (22/23 Uhr) infrage. (Krop-Benesch, 2023; licht.de, 2020)"

Da diese Vorgaben keinen bodenrechtlichen Bezug haben und somit nicht textlich festgesetzt werden können, sollten sie in die Begründung aufgenommen und von der Stadt bei der Erschließung auf geeignete Weise berücksichtigt werden.

3.26

2. Erschließung:

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde unbedingt 4 Wochen vor Beginn angezeigt werden.

Begründung:

Es liegen der UNB Hinweise von Anwohnern vor, dass das Plangebiet nach Aufgabe der Nutzung als Pferdeweide der Sukzession unterliegt und seit den faunistischen Kartierungen von 2022 von Zauneidechsen besiedelt wurde. Faunistische Kartierungen behalten in der Regel 5 Jahre ihre Gültigkeit. Allerdings ist jederzeit sicherzustellen, dass die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG eingehalten werden. Wenn konkrete Anhaltspunkte für eine Verletzung der Zugriffsverbote bestehen, muss die zuständige Behörde diese beachten.

Die Untere Naturschutzbehörde würde das Plangebiet nach der Anzeige begehen und entscheiden, ob eine erneute Kontrolle von Teilen des Plangebietes auf das Vorkommen der besonders und darüber hinaus streng geschützten Zauneidechse notwendig ist. Dies wird an Hand der Habitatbedingungen, die zum Zeitpunkt der geplanten Erschließung vorgefunden werden, dem Grad der Veränderung gegenüber den Bedingungen zum Zeitpunkt der Kartierung und der Eignung der umgebenden Strukturen für Zauneidechsen, entschieden.

Bei Nichtbeachtung dieses Vorgehens besteht die Gefahr, dass die Erschließungsmaßnahmen gestoppt werden müssen, wenn belastbare Hinweise auf Zauneidechsen aus der Bevölkerung die UNB erreichen.

3. Baufeldfreimachung

Es wird begrüßt, dass der Hinweis auf die zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Die Untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass dadurch auch die gesetzliche Bestimmung des § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2. BNatSchG abgedeckt ist, wonach Gehölze nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. beseitigt werden dürfen.

3.26 Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.
Die geplante Allee auf dem Grundstück 62, Flur 3 (Gemarkung Schöneiche) steht der Grabenunterhaltung nicht entgegen. Nach den Planungen ist der nördlichste Baum 10 m von der nördlichen Flurstücksgrenze entfernt. Zur Böschungsoberkante bestehen nach einer groben Messung im GIS 15 m Abstand.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Hinweis:

1.
Lt. Feldblockkataster des Landkreises TF (vgl. Förderung) sind die Flächen als dauerhaftes Grünland registriert. Die dauerhafte Umwandlung von Grünland ist genehmigungspflichtig (vgl. Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Prüf- und Genehmigungsverfahrens – Genehmigung zur Umwandlung von Dauergrünland vom 29. Juli 2020; Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz). Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung Bbg..
Es wird angeraten, mit der zuständigen Behörde Kontakt aufzunehmen.

2.
Direkt an der geplanten Wohnbebauung schließt ein Kiefernforst, geschützt nach LWaldG, an.
Es wird angeraten, die zuständige Forstbehörde – Forstamt Teltow-Fläming – im Verfahren zu beteiligen.
Es wäre wünschenswert, die Stellungnahme der Forstbehörde der UNB zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
i.V. [illegible]
Paul
Sachgebietsleiterin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 14. März 2025
Auskunft: Herr Vogel/Frau Zikul (UWB)
Frau Braune (UABB)
Zimmer: A5-3-06
Telefon: 03371 608-2606
Aktenz.: 175/25/673/8-01

Landkreis Teltow-Fläming
18. März 2025
Amt Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung

Kreisverwaltung Teltow-Fläming
DIV/Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklungsamt
Herr Westendorf
Im Hause
(Sitz: Zinnaer Str. 34)

Stellungnahme

Betr.: Bebauungsplan (BP) "Südlicher Planweg" OT Schöneiche der Stadt Zossen

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

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

Es liegen folgende im SG Wasser, Boden, Abfall digital eingegangene Unterlagen zugrunde:
- Anschreiben vom 10.02.2025
- Entwurf Begründung, Stand: 29.08.2024
- Entwurf Planzeichnung, Stand: 29.08.2024

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:

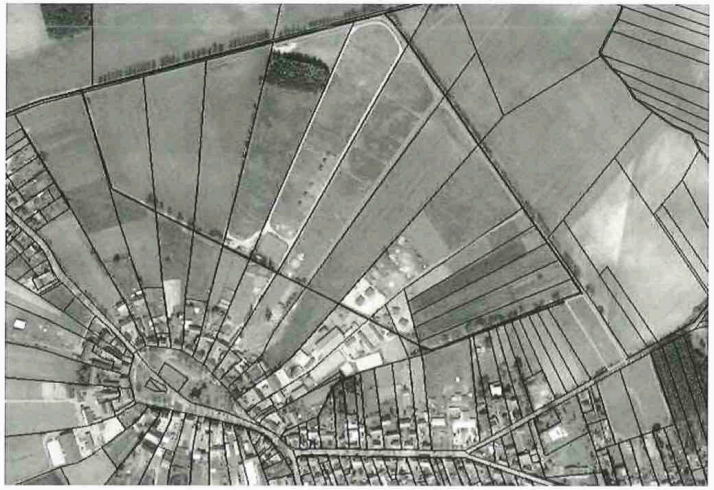
keine

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

Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen grundsätzlich keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, dennoch werden Forderungen erhoben. Der Hinweis zwecks Tiefenbegrenzung bei Bohrungen (hier 60 m) für Wärmepumpen wurde übernommen.

Das Plangebiet an sich tangiert keine Belange oberirdischer Gewässer. Aber die geplanten Ersatzpflanzungen von Bäumen auf dem Flurstück 62, Flur 3 der Gemarkung Schöneiche (siehe unten) könnten die Gewässerunterhaltung entlang des Graben Z100103 behindern. Die öffentlich-rechtliche Gewässerunterhaltungspflicht obliegt dem Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte. Der Wasser- und Bodenverband fordert die Freihaltung eines Arbeitsstreifens von 5 Metern.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung



Dem vorliegenden B-Plan-Entwurf kann wasserbehördlich zugestimmt werden, wenn folgende Forderungen berücksichtigt werden:

3.27 Forderungen
Die geplanten Ersatzpflanzungen von Alleebäumen (Maßnahmen A2) auf dem Flurstück 62, Flur 3 der Gemarkung Schöneiche könnten die Gewässerunterhaltung entlang des Graben Z100103 behindern. Der Graben Z100103 verläuft entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 62.
Der Bereich entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 62 ist in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante von Bebauungen und Baumpflanzungen jeglicher Art (auch Einzäunungen) freizuhalten, um die zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen zu ermöglichen bzw. nicht wesentlich zu erschweren (Arbeitsstreifen).

Die Zuwegung zum Arbeitsstreifen entlang des Grabens ist in einer Breite von 5 Metern zu ermöglichen und bei Befestigung für eine Belastbarkeit von bis zu 22 Tonnen auszulegen.

Begründung:
Der „Graben Z100103" ist ein oberirdisches Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fällt in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich.
Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) ist der „Graben Z100103" nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung.

Gemäß § 126 Abs. 1 BbgWG i. V. m. § 124 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BbgWG und § 1 Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung (WaZV) ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde. Die Pflicht der Gewässeraufsicht obliegt gemäß § 103 Abs. 1 BbgWG der Unteren Wasserbehörde.
Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben.

3.27 Die Ersatzpflanzungen als extetre Maßnahmen betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungschritte und werden bei der Fortführung der Planung in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" ausgeführt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Unterhaltung des „Graben Z100103" obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte". Dieses ergibt sich aus § 79 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit dem Wasserverbandsgesetz (WVG) und dem Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden (§ 1 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1.1 GUVG).
Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Zur Gewässerunterhaltung gehört insbesondere die Erhaltung des Gewässers in einem Zustand, der hinsichtlich der Abführung oder Rückhaltung von Wasser, Geschiebe, Schwebstoffen und Eis den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen somit der Erhaltung dieses Zustandes.

Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung, zu dulden, dass die zur Unterhaltung verpflichtete Person oder ihre Beauftragten die Grundstücke betreten oder vorübergehend benutzen. Weiterhin haben die Anlieger Handlungen zu unterlassen, die die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würden. Die Anlieger können verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieses ergibt sich aus § 41 WHG sowie § 84 BbgWG.

Die Forderungen stellen sicher, dass die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden, die Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert ist sowie der Zustand des Gewässers den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht. Weiterhin enthalten die Forderungen die Vorgaben aus der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte" vom 5. März 2025 an die Untere Wasserbehörde.

III. Rechtsgrundlagen in der derzeit gültigen Fassung

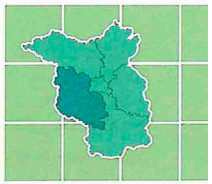
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
WaZV	Wasserbehördenzuständigkeitsverordnung
WVG	Wasserverbandsgesetz
GUVG	Gesetz über die Bildung von Gewässerunterhaltungsverbänden

Zikul
Sachbearbeiterin

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

4.

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	lutz.klauber@havelland-flaeming.de	7kh_10401_xh	26.02.2025

Planung: **Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen**

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

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

4.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) 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

4.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Die planungsrechtlichen Grundlagen werden in der Begründung aktualisiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird 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 RegBkPlG 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 Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Marko Köhler

beglaubigt: S. Kaiser

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

5.

LAND BRANDENBURG

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
Abteilung Archäologie

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

Dezernat Archäologische Denkmalpflege
Bearbeiterin: Dr. Martina-Johanna Brather
Telefon: 03 37 02 / 211 14 06
Durchwahl: 03 37 02 / 211 15 20
Telefax: 03 37 02 / 211 12 02
martina-johanna.brather@bldam.brandenburg.de
Internet: https://bldam-brandenburg.de

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

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

- nur per Mail -

Wünsdorf, den 18. Februar 2025

Ihr Zeichen Unser Zeichen

BRA 2025: BP/07/ 1 Schöneiche, TF, B-Plan "Südlicher Planweg" -
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).

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

06.

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	**Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2**
Belang	**Immissionsschutz**
Vorhaben	**Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche**
Ansprechpartner*In: Referat: E-Mail:	Frau Blumberg T25 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. <u>Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, Ortsteil Schöneiche. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die	

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Nördlich und Östlich in einem Abstand von >1000m befinden sich großflächige Deponie- und Verwertungsanlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 14.08.2023 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planungsunterlagen wurden, im Zusammenhang mit der Änderung des Aufstellungsverfahrens in das regelverfahren mit Umweltbericht, umfangreich ergänzt.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

06.1

2. Fazit

Mit den vorgelegten Entwurfsunterlagen ergeben sich keine weiteren und neuen Anmerkungen zum Belang des vorbeugenden Immissionsschutzes. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand bestehen weiterhin keine erheblichen Bedenken gegen den Antragsgegenstand. Der vorliegenden Planung wird zugstimmt.

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

Dieses Dokument wurde am 12.02.2025 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

07.

DAHME-NUTHE-WASSER®

DNWAB®

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: 04.03.2025

Bebauungsplan „Südlicher Planweg", Stadt Zossen OT Schöneiche
(Entwurf, Stand 29.08.2024)
- 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 -

07.1

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. Bebauungsplans (Stand 29.08.2024) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

Wie bereits zum Entwurf mit Stand vom 09.03.2023 beschrieben, werden die Belange des KMS an sich durch den o. g. Bebauungsplan nicht berührt, da der räumliche Geltungsbereich (hier die Flurstücke 122 und 123 der Flur 3, Gemarkung Schöneiche sowie teilweise das Straßenflurstück 102 der Flur 3, Gemarkung Schöneiche) außerhalb des Verbandsgebietes des KMS liegt. Die Aufgaben der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen werden durch den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) Königs Wusterhausen wahrgenommen.

Es ist jedoch festzuhalten, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, die durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind – hier u. a. durch Schaffung eines Ersatzbiotops auf planexternen Flächen (Gemarkung Saalow) sowie durch Ersatzpflanzungen von 11 Bäumen auf planexternen Flächen, entlang eines Feldweges (Gemarkung Schöneiche).

Wie der Geltungsbereich zu o. g. Bebauungsplan selbst liegt die planexterne Flächen der Ersatzpflanzungen (hier teilweise Flurstück 62 der Flur 3, Gemarkung Schöneiche) außerhalb des Verbandsgebietes des KMS.

07.1 Die Wasser- und Abwassergesellschaft äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Seite 2 von 2 zum Schreiben vom 04.03.2025,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan „Südlicher Planweg“, Stadt Zossen OT Schöneiche
(Entwurf, Stand 29.08.2024)

Dagegen sind die beschriebenen Flächen des geplanten Ersatzbiotops (hier Flurstücke 10 und 11 der Flur 2, Gemarkung Saalow – jeweils anteilig) innerhalb des Verbandsgebietes des KMS gelegen.

Der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Unmittelbar an die Flächen der geplanten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzbiotops (Trocken- und Magerrasen) grenzen keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS an.

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

07.2

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzbiotops (Trocken- und Magerrasen) 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

Schwark, Dietmar
Digital unterschrieben von Schwark, Dietmar
Datum: 2025.03.03 13:12:07 +01'00'

i. A. Dietmar Schwark
Abteilungsleiter TL

Toepfer, Katharina
Digital unterschrieben von Toepfer, Katharina
Datum: 2025.03.03 13:05:10 +01'00'

i. A. Katharina Töpfer
Mitarbeiterin TL-B

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

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

07.2 Der Hinweis, daß sich auf den externen Ausgleichsflächen keine Anlagen der Trinkwasserver- und Abwassentsorgung befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

08.

LAND BRANDENBURG

LBV Landesamt für Bauen und Verkehr

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.: 110-24-518000516/2025 007/001
Telefon: +49 3342 4266-2412
Fax: +49 331 27548-2466, +4
Internet: www.lbv.brandenburg.de
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.Brandenburg.

Cottbus, 28.02.2025

Bebauungsplan „Südlicher Planweg" der Stadt Zossen OT Schöneiche
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 10. Februar 2025

08.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Die gegenüber dem Entwurf, Stand 09.03.2023, zwischenzeitlich erfolgten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen.

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

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

Seite 2 von 2

LBV Landesamt für Bauen und Verkehr

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

Eine Beurteilung des Planungsvorhabens 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

09.

Wasser ist unsere Natur

Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband

Die Verbandsvorsteherin

MAWV | Köpenicker Straße 25 | 15711 Königs Wusterhausen

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

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 -

09.1

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.

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

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Es ist festzuhalten, dass Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf (Stand 21.07.2022) sowie zum Entwurf (Stand 09.03.2023) in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan ‚Südlicher Planweg‘ der Stadt Zossen, OT Schöneiche vorgenommen wurden.

Mit Bezug auf die Belange des MAWV sind keine wesentlichen / signifikanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen zum Vorentwurf (Stand 21.07.2022) bzw. zum Entwurf (Stand 09.03.2023) festzustellen.

Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 21.07.2022) vom 09.02.2023, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beachten.

Eine explizite Ergänzung unserer Anmerkungen zum Vorentwurf (Stand 21.07.2022) erfolgte in der Planfortschreibung nicht. Zur Information haben wir Ihnen die eben genannte Stellungnahme als Anlage 1 beigelegt.

Darüber hinaus wurde in den textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf (Stand 21.07.2022) beschrieben, dass auf planexternen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden – hier zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft. Auf eine nähere Beschreibung bzw. Verortung wurde verzichtet.

Nunmehr enthalten die vorliegenden Planunterlagen hierzu detailliertere Beschreibungen. Die planexternen Flächen

- des geplanten Ersatzbiotops werden dabei durch die Flurstücke 10 und 11 der Flur 2, Gemarkung Saalow (jeweils anteilig) beschrieben und liegen außerhalb des Verbandsgebietes des MAWV. Die Flächen der geplanten Kompensationsmaßnahme zur Schaffung eines Ersatzbiotops (Trocken- und Magerrasen) sind innerhalb des Verbandsgebietes des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), Zossen gelegen.
- der geplanten Ersatzpflanzung werden durch das Flurstück 62 der Flur 3, Gemarkung Schöneiche (teilweise) beschrieben und liegen innerhalb des Verbandsgebietes des MAWV, hier parallel entlang eines Feldweges in unmittelbarer Umgebung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Südlicher Planweg‘.

  Wie bereits grundsätzlich beschrieben, ist der Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Unmittelbar an die Flächen der geplanten Ersatzpflanzung grenzen jedoch keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV an.

  Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV beigelegt – siehe hierzu Anlage 2, Blatt 1/1.

09.2

Im Weiteren empfehlen wir Ihnen die Planunterlagen auf Plausibilität zu prüfen, u.a.

- Begründung, allgemein - Aktualisierung des Inhaltsverzeichnisses.
- Begründung, Gliederungspunkt 1.2 ‚Erforderlichkeit‘ – „Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten Nutzungen als **Dörfliches Wohngebiet** […]“ // Begründung, Gliederungspunkt 2.2.1 ‚Flächennutzungsplan‘ – „Die geplante Nutzung **Allgemeines Wohngebiet** (WA) lässt sich […]“ // Begründung, Gliederungspunkt 5.2 ‚Art der baulichen Nutzung‘ – „Die Bauflächen WA 1 und WA 2 wurden als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) […] festgesetzt“.

09.2 Die Planbegründung wird den Empfehlungen entsprechen korrigiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

10.

SÜDBRANDENBURGISCHER ABFALLZWECKVERBAND (SBAZV)

KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
DER VERBANDSVORSTEHER

SBAZV • TELTOWKEHRE 20 • 14974 LUDWIGSFELDE

SBAZV

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

Eingegangen
13. MRZ. 2025 62
Stadt 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

10.1

Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche

Ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 10.02.2025 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.

Hinweise:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Winter

10.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

11.

LAND BRANDENBURG

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

LBGR | Postfach 10 09 33 | 03009 Cottbus

Stadt Zossen SG Bauleitplanung
Markplatz 20
15806 Zossen

Inselstraße 26, 03046 Cottbus

Bearb.: Tzschichholz
AZ: 74.21.47-20-539
Telefon: 0355-48640-337
Fax: 0355-48640-110
Internet: lbgr.brandenburg.de
Mail: lbgr@lbgr.brandenbur
e

Cottbus, 20. Februar 2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, 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

11.1 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

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

Seite 2

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:

Geologie:

Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.

Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).

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 Austausch-standard 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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

12.

LAND BRANDENBURG

LS Landesbetrieb Straßenwesen

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

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

Zossen, 12.03.2025

Stellungnahme - Entwurf des Bebauungsplans „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
(TF-008/25/PD-BP; zugehörig zu TF-069/22/PD-BP)

Sehr geehrte Frau Widera,

12.1

nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan) stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu.

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße „Planweg“ erschlossen. Aus heutiger Sicht werden keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt. Die Stellungnahme vom 09.01.2023 zum Vorentwurf hat somit weiterhin Bestand.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

i.V. Pfretzschner

Heike Pfretzschner

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung

13.

GDMcom

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.: 01595/25 Reg.-Nr.: 10689/22
	PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!
Datum	18.02.2025

Bebauungsplan "Südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Entwurf Stand 8/2024

Ihre Anfrage/n vom:	**an:**	**Ihr Zeichen:**
E-Mail 10.02.2025	GDMCOM	

13.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

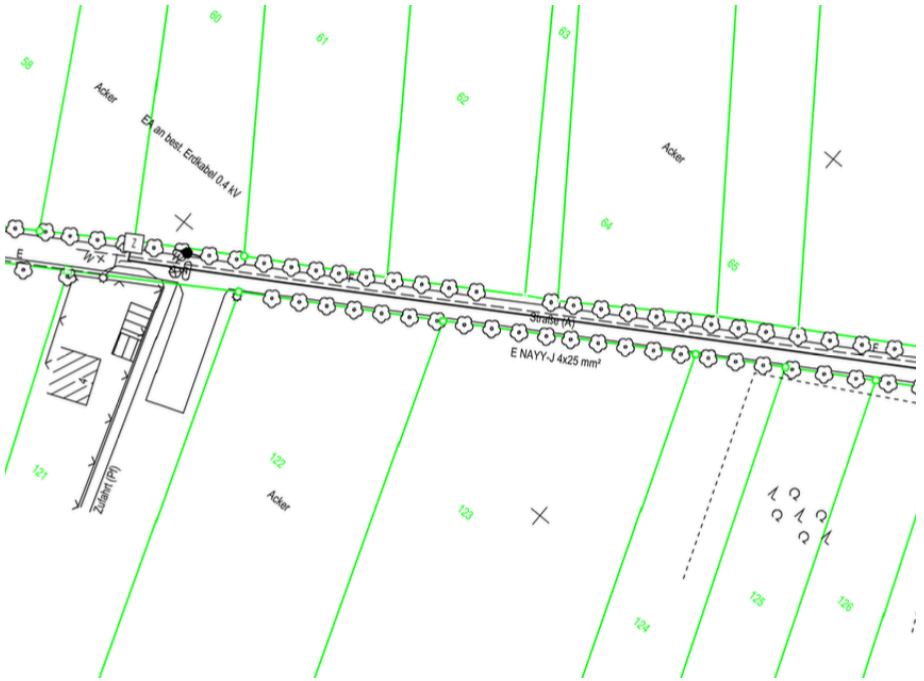
Anlagenbetreiber	**Hauptsitz**	**Betroffenheit**	**Anhang**
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Bernburg/OT Peissen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) [1]	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH [2]	Leipzig	betroffen	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	Vorschlag für die Abwägung

14.

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

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

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen

Schreiben vom 10.02.2025
Ines Lawrenz, Ost – Brandenburg, Ost32_2025_151568
+49 30 8353-78433/e-mail:Ines.Lawrenz@telekom.de
26.02.2025

Entwurf des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen, OT Schöneiche

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.

14.1 Im Planbereich befinden sich entlang am Planweg Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technikniederlassung Ost, Dresdener Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin
Postanschrift: 01059 Dresden | Pakete: 01059 Dresden
Telefon: 0351 474-0 | 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 814645262

14.1 Das 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	Vorschlag für die Abwägung

15.

50Hertz | Elia Group

50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Zossen
Bauamt
Marktplatz 20
15806 Zossen

50Hertz Transmission Gml

OGZ
Netzbetrieb Zentrale

Heidestraße 2
10557 Berlin

Datum
06.03.2025

Unser Zeichen
2022-005871-03-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 Borcherding
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84446

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

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Bebauungsplan "Südlicher Planweg" der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

15.1 geehrte Frau Widera,

Ihre Anfrage haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Hinweis zur Digitalisierung:
Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodatenaustauschformat (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.

15.1 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

16.

Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
Betreff: AW: Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche ID[i#1695324880#81470979#77c01ae#I]
Datum: 24. Februar 2025 um 07:27
An: info@planung-herger.de
Kopie: NBBPlanungBau@ewe-netz.de

Guten Tag,

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

16.1 Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben 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.
Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.
Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.
Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.
Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.
Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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.

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. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.
Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:
https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebietserschliessung

16.1 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

17.

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

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

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	Ihr Zeichen	Datum
10.02.2025	Bebauungsplan „Südlicher Planweg“	12.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 10.02.2025 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zum Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ der Stadt Zossen beteiligt.

17.1

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

Es handelt sich um ein Plangebiet mit 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 Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Rocher

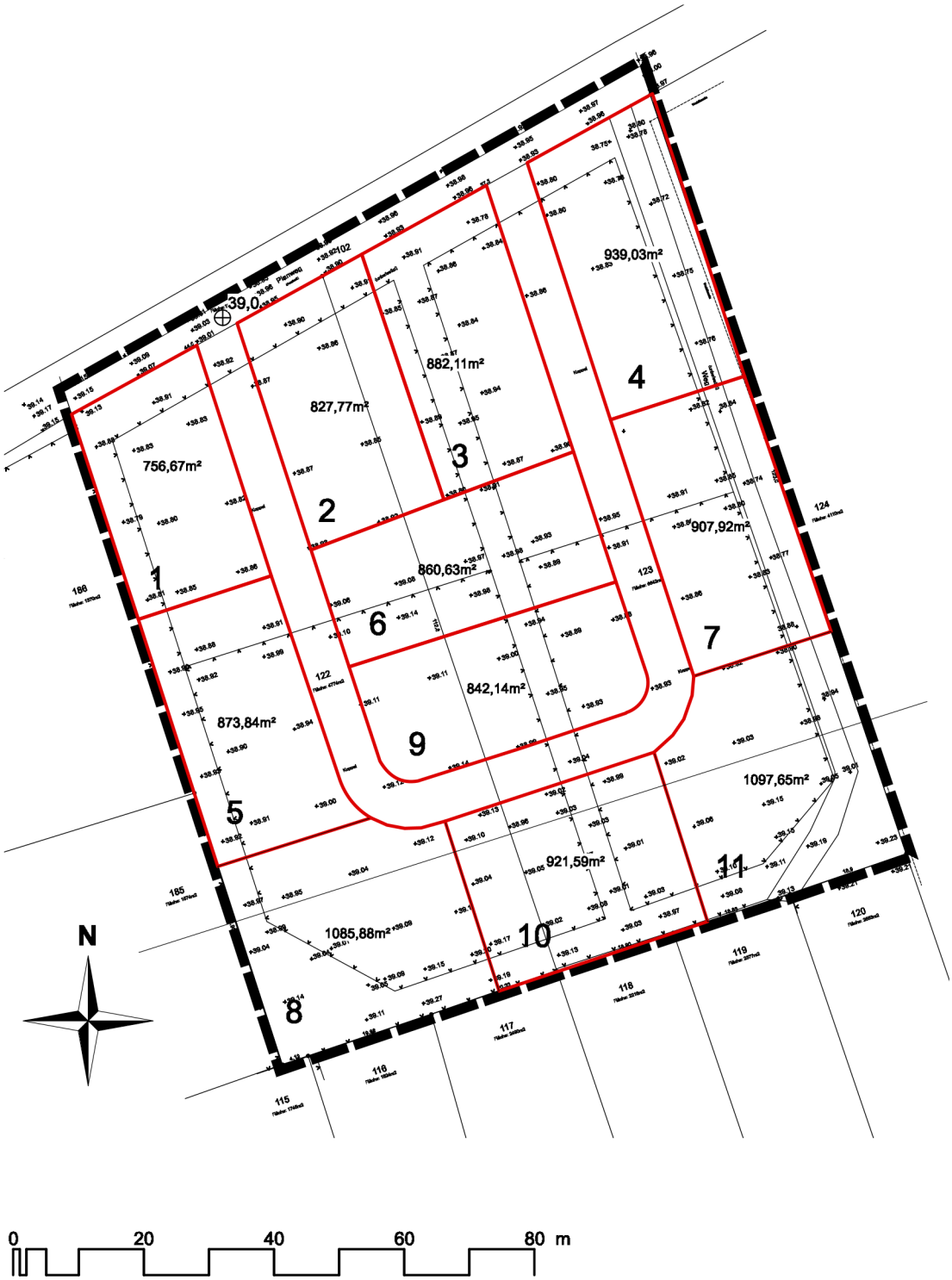
17.1 Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden in den nachfolgenden Planungsschritten beachtet.
Es besteht kein Abwägungserfordernis.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung
18. **Von:** **Paul,60, Stadt Baruth/Mark** paul@stadt-baruth-mark.de **Betreff:** AW: [EXTERN] Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche **Datum:** 17. Februar 2025 um 13:20 **An:** Volker Herger info@planung-herger.de **18.1** Sehr geehrte Damen und Herren, nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" Stadt Zossen, OT Schöneiche werden von Seiten der Stadt Baruth/Mark keine Anregungen und Bedenken abgegeben. Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen. Mit freundlichen Grüßen Kerstin Paul Stadt Baruth/Mark Bauleitplanung Ernst-Thälmann-Platz 4 15837 Baruth/Mark *Tel.: 033704 972-44* *Fax.: 033704974-92-44* paul@stadt-baruth-mark.de www.stadt-baruth-mark.de Die Annahme von alten Office-Dateitypen wie *.doc, *.xls, *.ppt etc. wird durch unseren E-Mail-Server verweigert. Verwenden Sie hier bitte die aktuellen Formate wie *.docx, *.xlsx, *pptx oder *.pdf. *Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum **Empfang einfacher Mitteilungen** ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie ist vertraulich zu behandeln, jede unberechtigte Weitergabe, Vervielfältigung oder Verbreitung ist unzulässig. Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, verständigen Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese Information aus Ihrem System. Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs per E-Mail ist ausschließlich über die Adresse **rechtsverkehr@stadt-baruth-mark.de** unter Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur oder einem qualifizierten elektronischen Siegel im Sinne des Gesetzes zur Durchführung der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Juli 2014 über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste für elektronische Transaktionen im Binnenmarkt und zur Aufhebung der Richtlinie 1999/93/EG (eIDAS-Durchführungsgesetz) und des Vertrauensdienstegesetzes (VDG) jeweils vom 18.07.2017 in der geltenden Fassung möglich.* **Von:** Volker Herger <info@planung-herger.de> **Gesendet:** Montag, 10. Februar 2025 11:41 **An:** Leitung-Bauamt, Gemeinde Am Mellensee <Leitung-Bauamt@mellensee.de>; ZOS-50Hertz <leitungsauskunft@50hertz.com>; Paul,60, Stadt Baruth/Mark <paul@stadt-baruth-mark.de>; ZOS-Denkm <poststelle@bldam.brandenburg.de>; ZOS-DNWAB <info@dnwab.de>; ZOS-EMB <info@emb-gmbh.de>; ZOS-EWE	**18.1** Die Nachbargemeinde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt	Vorschlag für die Abwägung
19. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 02.07.2024 - 03.08.2024	**19.1** Innerhalb des Auslegungszeitraumes wurden von Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHER PLANWEG"
DER STADT ZOSSEN, ORTSTEIL SCHÖNEICHE

VORSCHLAG ZUR GRUNDSTÜCKSAUFTEILUNG



STAND VOM 15.06.2025