113/26
Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" in der Stadt Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	18.11.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	09.12.2026	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“

   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 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.02.2026. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 06.03.2026 ihre Stellungnahme bei der Stadt Zossen einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

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

Anlage/n

1	Abwägungstabelle

Stadt Zossen

Bebauungsplan Zossen Wohnen am Stadtpark

Abwägungsprotokoll zu den Stellungnahmen
aus der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 23.06.2025

Stand: 26.10.2026

Inhalt

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

1: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

lfd. Nr. Träger
01 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
02 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
03 Zentraldienst der Polizei Brandenburg
04 Gemeinde Rangsdorf
05 50 Hertz Transmission GmbH
06 EWE NETZ GmbH
07 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
08 Landesbetrieb Forst Brandenburg
09 Landesamt für Bauen und Verkehr
10 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege
11 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
12 Landesamt für Umwelt
13 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
14 Landesamt für Bauen und Verkehr
15 Stadt Trebbin
16 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
17 Landkreis Teltow-Fläming
18 Landesbetrieb Straßenwesen

2: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. BauGB

keine

1. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum *Schreiben vom 05.02.2026*	Zur o.g. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 08.06.2020 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere genannte Stellungnahme weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr *Schreiben vom 05.02.2026*	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
3	Zentraldienst der Polizei Brandenburg *Schreiben vom 09.02.2026*	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. **Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern** Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
4	Gemeinde Rangsdorf *Schreiben vom 04.02.2026*	Mit E-Mail vom 03.02.2026 wurde die Gemeinde Rangsdorf am Verfahren zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen formell beteiligt. Es handelt sich um ein ca. 1,1 ha großes Plangebiet mit dem Ziel den anthropogenen Bereich (Gartenlaube neu zu gestalten und weiteren Wohnraum in Zossen zu schaffen. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zusammenhang mit dem Einwohnerzuwachs aus einer Vielzahl an weiteren kleineren Bebauungsplänen führt in Summe zu einem relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 sowie auf der Mittenwalder Straße zwischen Groß Machnow und Telz. Daraus resultiert eine Zunahme der Verkehrs- und Verkehrslärmbelästigung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeichen 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. Die	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofes Zossen. Damit liegt die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Teil der „neuen Anwohner“ den ÖPNV nutzen werden und so den Pendlerverkehr auf den Straßen umgehen. Eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen sind durch die Schaffung von Wohnraum nicht zu erwarten. Der daraus resultierende zusätzlich Verkehr wird zwar geringfügig ansteigen, ist jedoch aufgrund der im Konzept angedachten Wohneinheiten (insgesamt 48 WE) nicht von erheblicher Bedeutung.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Verkehrsproblematik ist aufgrund der kumulativen verkehrlichen Auswirkung in der Bauleitplanung zu beachten und eingehend zu betrachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr, z.B. im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung, und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses, hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange muss eine entsprechende Betrachtung und anschließende Beachtung im Abwägungsprozess stattfinden. Aus den vorliegenden Gründen spricht sich die Gemeinde Rangsdorf gegen die vorliegende Planung des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ aus. Ich bitte um weitere Beteiligung am Verfahren und um Informationen über das Abwägungsergebnis.	Von einem wesentlichen Belang wird in diesem Fall nicht ausgegangen. Grundsätzlich kann die allgemeine hohe Verkehrsbelastung für die Gemeinde Rangsdorf nachvollzogen werden. Eine Steuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nicht möglich, insbesondere nicht für die Stadt Zossen im benachbarten Gemeindegebiet. Selbst bei einem Fall, dass jeder Haushalt über zwei Personenkraftwagen (PKW) verfügt und einen täglichen Pendlerverkehr mit zwei Fahrten angenommen werden sowie der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur über die B96 in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf verlaufen, wäre ein maximaler zusätzlicher Verkehr von 192 am Tag zu rechnen. Setzt man dies mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben bei 0,87 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10%-gien Schwerlastenanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Auch bei der Betrachtung der Bebauungspläne, welche sich noch in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die vorhandene hohe Verkehrsbelastung der B96 in Richtung Berlin eine Ortsumgehungsstraße um Groß Machnow herum im Bundesverkehrswegeplan 2030 vorgesehen war , sowie die Nordumfahrung Dabendorf geplant ist. Im weiteren Verlauf sind nähere Absprachen bzgl. der Verkehrsbelastung zwischen der Stadt Zossen und der Gemeinde Rangsdorf zu treffen. Auch die Gemeinde Rangsdorf verfolgt weiter das Ziel eine Umgehungsstraße für den Ortsteil Groß Machnow umzusetzen.
5	50HertzTransmission GmbH	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50 Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 03.02.2026	zählen z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich sowie ggf. externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und für die Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH. <u>Hinweise zur Digitalisierung</u> 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).	
6	EWE NETZ GmbH *Schreiben vom 12.02.2026*	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
7	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming *Schreiben vom 12.02.2026*	1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung uns zur Braunkohle- und Sanierungsplanung (RegPkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBI. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBI. 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 von 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		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 Regionalfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBI. Nr. 3) in Einklang steht. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in ihrer Sitzung am 27. November 2025 mit Beschluss-Nr. 02/05/01-1 den Entwurf der 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen und zeichnerischen Festlegungen einschließlich Begründung gebilligt und den Umweltbericht sowie die Ausarbeitung „Ausweisung als Beschleunigungsgebiete für die Windenergie an Land“ zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss gefasst, diesen zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Absicht dieses Änderungsverfahren ist, zwei weitere Flächen als Vorranggebiet für die Windenergienutzung festzulegen, die nach § 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) zusätzlich auf das regionale Flächenziel angerechnet werden können. Die Abgabe einer Stellungnahme ist vom 22. Januar 2026 bis einschließlich 27. Februar 2026 möglich. 2. Regionalplanerische Belange Für das Plangebiet sind keine Festlegungen der Regionalplanung vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.	
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg *Schreiben vom 12.02.2026*	Zu den eingereichten Planungsunterlagen im Entwurf mit Stand vom 23.07.2025 nehme ich aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung. Von der o. g. Entwurfsplanung sind forstrechtliche Belange jetzt nur noch auf ca. 3.835 m² Waldfläche gemäß § 2 LWaldG2 betroffen. Diese bilanzierte Flächengröße ist plausibel und wird durch meine Behörde anerkannt. Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stimmt mit der jetzigen Bebauungsplanung überein. Der Bebauungsplan (nachfolgend B-Plan genannt) kann somit direkt aus dem aktuell wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Auf den Seiten 20, 63 und 70 der Begründung zum B-Plan wurde verbindlich festgelegt, dass dieser B-Plan forstrechtlich nicht qualifiziert werden soll. Das heißt, dass über die begehrte dauerhafte Waldumwandlung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren forstrechtlich entschieden wird. Hier erfolgt auch die Ermittlung und Festsetzung etwaiger Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 Abs. 3 LWaldG hinsichtlich des Umfanges und der Art. Abweichend von der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf, Gesch. Z.: LFB 16.04-7026-31B/344+6/20 vom 02.07.2020 zum Vorentwurf, wurde auf der Grundlage der aktuellen Waldfunktionenkartierung des Landes Brandenburg jetzt ein forst-rechtlicher Kompensationsfaktor von 1 : 2 ermittelt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forstbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. In der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung ergeben sich von der Forstbehörde folgende Hinweise für den Eingriff in Waldflächen: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m². Sowie der Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2, welche als Ergänzung in die Begründung mit aufgenommen werden. Da eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht vorgesehen ist, wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Neben der Grundkompensation „Walderhalt gemäß § 1 LWaldG“ ist die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald – WF 3100“ vollständig auf der überplanten Waldfläche kartiert. Der daraus resultierende Gesamtkompensationsfaktor von 1:2 ergibt sich wie folgt: Grundkompensation „Walderhalt“ = Faktor 1,0 Waldfunktion Lok. Klimaschutzwald = Faktor 1,0 Gesamtkompensationsfaktor = 1 : 2 Da die Waldfunktion Lokaler Klimaschutzwald bei forstrechtlichen Entscheidungen zu einer begehrten Waldumwandlung grundsätzlich als „nicht kompensierbar“ eingestuft wird, musste hier im Verfahren eine nochmalige genaue Abwägung für die Feststellung einer möglichen Zustimmung zur Nutzungsartenänderung erfolgen. Diese forstrechtliche Abwägung wurde durchgeführt. Im Ergebnis wird einer dauerhaften Überplanung der Nutzungsart Wald gem. Planunterlage auf 3.835 m² durch die Nutzungsarten Wohnbaufläche und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Einzelfallentscheidung forstbehördlich zugestimmt. Die Gründe für die Zustimmung waren wie folgt: 1. Die geplante dauerhafte Waldumwandlungsfläche vom Vorentwurf zur jetzigen Planung wurde deutlich reduziert (Vermeidungsgrundsatz). 2. Die öffentliche Grünfläche wird im direkten Anschluss zur schon bestehenden Parkanlage erweitert. Der größere Erholungsflächenbedarf im Stadtzentrum von Zossen ist durch den ständigen Einwohnerzuwachs für meine Behörde nachvollziehbar. 3. Die überplante Waldfläche war bis jetzt, durch vorhandene Altlasten, fehlendem Waldaufschluss, Wildwuchs, Bruch- und Sturmschäden sowie teilweisen Wasserständen über Flur für Erholungssuchende von der Landseite sowie der Wasserseite (Nottekanal) aus, kaum nutzbar gewesen. Durch die geplante Erschließung als öffentliche Parkanlage mit teilweisem Baumbestand wird diese Fläche jetzt für die Allgemeinheit (öffentliches Interesse) erlebbar gemacht. 4. Die nicht überplante und östlich der zukünftigen Parkanlage angrenzende Restwaldfläche im B-Plangebiet, wird als zu erhaltende „Waldfläche gemäß § 2 LWaldG“ im B-Plan festgeschrieben und in der Planzeichnung als solche dargestellt (Sicherung des Walderhalts gemäß § 1 LWaldG). 5. Eine forstrechtliche Zustimmung wurde der Stadt Zossen schon mit der Stellungnahme zum Vorentwurf in Aussicht gestellt. Vorabinfo unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen (keine Verbindlichkeit):	Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden. Folglich wird der Landesbetrieb Forst Brandenburg im weiteren Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten. Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aus dem Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2 und der dauerhaften Waldumwandlungsfläche von 3.835 m² ergibt sich folgender forstrechtlicher Kompensationsumfang nach zwei Varianten: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m².	
9	Landesamt für Bauen *Schreiben vom 16.02.2026*	Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LVB) 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, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand 14. April 2020, zwischenzeitlich in die Planunterlagen eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen sowie eine maßvolle Erweiterung des Stadtparks geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonenverkehr, Binnenschifffahrt (Schifffahrt auf Landesgewässern) und übrigen ÖPNV werden durch die Änderungen und Ergänzungen 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.
10	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege	Sie erhalten die Bestätigung, dass es derzeit keine baudenkmalpflegerischen Bedenken zum o.g. Bauvorhaben gibt. Bitte beachten Sie, dass die Denkmalliste fortgeschrieben wird. Sie erhalten ggf. eine gesonderte Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Einwendungen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 13.02.2026		
11	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe *Schreiben vom 24.02.2026*	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: Bodengeologie Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (Übersichtkarte, Anlage) https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten. Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. 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-GeoIDG)). 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 XPlan zur Unterstützung eines verlustfreien Austausches von Bauleitplänen, Raumordnungsplänen und Landschaftsplänen zwischen unterschiedlichen IT-Systemen zu nutzen. Dieses Format ist gemäß § 12 des Gesetzes über die elektronische Verwaltung im Land Brandenburg (Brandenburgisches E-Government-Gesetz – BbgEGovG) auf Grundlage des Beschlusses vom 5. Oktober 2017 des IT-Planungsrates verbindlich als Austauschstandard im Planungsbereich festgelegt worden. Bis zur flächendeckenden Verfügbarkeit besteht die Möglichkeit, die Planungs- und Maßnahmenflächen bei Beteiligungsverfahren als GIS-Standard shape EPSG – Code 25833 (ETRS 89/ UTM Zone 33) zu übersenden. Bei Beteiligung des LBGR als Träger öffentlicher Belange ist zwingend die E-Mail-Adresse lbgr@lbgr.brandenburg.de zu nutzen. Nur unter dieser E-Mail ist ein ständiger Datenabruf im Vertretungs- oder Krankheitsfall etc. gewährleistet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Vorhabengebiet befindlichen Erd- und Mulmniedermoore werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	Landesamt für Umwelt *Schreiben vom 26.02.2026*	Die zum o.g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs, 3, Satz 3 Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. **Immissionsschutz** 1. Sachstand: Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung, die Überplanung der bestehenden Wochenendhäuser und die Sicherung der Par- und Grünanlagen zum Nottekanal. Das Gelände des kleinen Hafens soll reaktiviert werden. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), private und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Es liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B246. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.06.2020 eine Stellungnahme zum Vorhaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben. Auf die Festsetzung eines Sondergebietes „Klein-Wasserhafengebiet“ (SO „WHG“) wird verzichtet. Das Baufeld des WA wird verkleinert. 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 schädlichen Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. 2. Stellungnahme: Die Belange des Immissionsschutzes werden in der Begründung erläutert. Grundsätzlich wird dem Ergebnis der Beurteilung gefolgt, dass Immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung führen. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird weiterhin auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 abgestellt (S. 26, Begründung). Es wird darauf hingewiesen, dass	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Immissionsschutz: Zu 1.) Kenntnisnahme. Zu 2.) Kenntnisnahme. Aus der Stellungnahme geht hervor, dass dem Bebauungsplan zugestimmt wird.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		die benannten Mittelungspegel der Lärmindizes gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie nicht mit den für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 vergleichbar sind. Anhand der angegebenen Werte kann keine gesicherte Aussage getroffen werden, ob die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Fazit: 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 die vorgelegte Planung. Der vorgelegten Planung wird nach jetzigem Kenntnisstand zugestimmt. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.	Das LfU hat lediglich darauf hingewiesen, dass durch die Abstellung der Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 mit dem Lärmindizes der Orientierungswerte der DIN 18005 nicht vergleichbar sind und daher keine gesicherte Aussage zu den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplans, hier Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, ergeben sich keine Lärmwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes. Auch wird das Plangebiet nicht von Verkehrslärmbelastungen erheblich beeinträchtigt. In etwa 150 m südwestlicher Richtung befindet sich zwar die Bundesstraße B96 (innerorts), aber aufgrund der Entfernung zur ihr ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben. Einen Anhaltspunkt hierfür gibt die Straßenkartierung des Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2022. Danach wurde eine Strategische Lärmkarte der 4. Runde gem. Richtlinie 2002/49/EG erarbeitet, welche fünf Kategorien von Pegelbereichen am Tag und sechs Kategorien in der Nacht definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in beiden Tageszeiten außerhalb der eben genannten Kategorien. Daraus kann abgeleitet werden, dass keine Lärmwirkungen auf die schutzbedürftigen Bereiche innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes bestehen. Demnach kann auch davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für den Verkehrslärm von 55 dB tags und 45 dB nachts eingehalten werden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine unüberwindbaren Hindernisse bezüglich des Immissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanes bestehen.
		Wasserwirtschaft 1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Das Plangebiet grenzt an den Nottekanal, ein Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01.12.2008, geändert durch Verordnung vom 9. September 2024 (GVBI. II/24, [Nr. 75]). 2. Grundsätzliche Hinweise auf Anforderungen der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL – Planungsgrundlagen/ EU Berichterstattung Mit dem Nottekanal-372 grenzt im Osten ein nach EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich. <u>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU Berichterstattung</u>	**Zur Wasserwirtschaft** Im Rahmen der Stellungnahmen ergeben sich Hinweise die grundsätzlich in der konkreten Ausführungsplanung zu beachten sind. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine wesentlichen Belange, welche im Rahmen des Aufstellungsverfahrens noch nicht beachtet wurden. Grundsätzlich wird im Bebauungsplan entlang des Nottekanals eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) bzw. eine Fläche für Wald festgesetzt. Negative Auswirkungen auf das Landgewässer der I. Ordnung sind daher nicht gegeben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Umweltziele der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, würden – als Instrumente zur Umsetzung der WRRL – Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU Berichterstattung (Zeitraum: 2022-2027) für den deutschen teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/wasser/gewaesserschutz-undentwicklung/ europaeische-wasserrahmenrichtlinie-im-ueberblick/bewirtschaftungsplaene-undmassnahmenprogramme/ Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden www.apw.brandenburg.de (Themen Wasserrahmenrichtlinie). <u>Anforderungen an planerische Festlegungen</u> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftsungsziele nicht entgegenstehen. 3. Hinweise/ Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung Die Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung des Nottekanals obliegt dem Landesamt für Umwelt (LfU) gemäß BbgWG § 79 (1) Satz 1. Der Nottekanal ist schiffbar und unterliegt daher der Verkehrssicherheitspflicht des LfU. Innerhalb des LfU ist der zugehörige Ingenieurbereich „Untere Spree/ Dahme (Ingenieurbereich Lübben)“ für die Unterhaltung zuständig. Der Gewässerrandstreifen sollte freigehalten werden (u.a. Bereich Flurstück 299/2), um eine ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung sicherzustellen. Ansonsten wurde im Entwurf des Bebauungsplanes Zossen „Freihaltung von Uferzonen“ gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG berücksichtigt und angepasst. Hinweise zu wasserrechtlichen Anforderungen Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).	Kenntnisnahme. Die Bewirtschaftungsziele werden nicht beeinträchtigt. Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG wird im Rahmen des Bebauungsplanes eingehalten. Danach sind im Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen möglich. Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ sind zwar deutlich untergeordnete Nebenanlagen möglich, allerdings bestehen dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Da es sich dabei um geringfügige bauliche Anlagen handelt. Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Abs. 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Dies ist hier der Fall. Kenntnisnahme.
13	Gemeinsame Landesplanungsabteilung *Schreiben vom 03.02.2026*	zur Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Landesplanerische Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14	Landesamt für Bauen und Verkehr – Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg *Schreiben vom 03.03.2026*	Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen: 1. Das Planungsvorhaben befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. 3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Entwurf zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025). **Begründung**: Das Planvorhaben liegt in Zossen, im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg. Der Hubschrauber-SLP (HSLP) „Mellensee“ befindet sich ca. 7,6 km südwestlich der Planungsfläche. Der Flughafenbezugspunkt (FBP) des Verkehrsflughafens (VFH) Berlin-Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) befindet sich ca. 16,4 km nördlich der Planungsfläche. Das Planungsgebiet befindet sich damit außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggelände. Weder die geplanten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – „Allgemeines Wohngebiet“, „Grünflächen“ und „Wald“ -, noch die zum Maß der baulichen Nutzung – maximaler Oberkante baulicher Anlagen über Höhenbezugspunkt mit 16 m und maximale Zahl der Vollgeschosse: vier (IV) – 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 zum Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen (Stand: 23.06.2025). **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. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisflächen der im Land Brandenburg gelegenen Landeplätzen finden Sie unter: https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlinbrandenburg	Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15	Stadt Trebbin *Schreiben vom 04.03.2026*	Ich bedanke mich für die Beteiligung der Stadt Trebbin im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, hier der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Planungsstand (Entwurf – 23.06.2026). Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise aus dem eigenen Aufgabenbereich vorgebracht werden. Eigene Planungen oder wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägungsbelang.
16	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR *Schreiben vom 05.03.2026*	Wir lehnen das Vorhaben ausfolgenden Gründen ab: Geplant ist eine Wohnbebauung mit einer Fläche von ca. 1,1 ha. Von dem Vorhaben sind Wochenendhäuser und Wald betroffen. Wir stimmen keiner Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart zu. Der Baumbestand ist in eine Planung zu integrieren und zu erhalten.	Kenntnisnahme. Die Entscheidung einer Waldumwandlung trägt die zuständige Forstbehörde. Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände kann zwar ihre Bedenken äußern, aber nicht die Entscheidung dafür treffen. Die Forstbehörde hat dem Bebauungsplan zugestimmt. In der nachfolgenden Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung ergeben sich von der Forstbehörde folgende Hinweise für den Eingriff in Waldflächen: Variante 1: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 7.670 m². Variante 2: Ersatzaufforstung auf einer Fläche von 3.835 m² und einer waldverbessernden Maßnahme (z.B. ökologischer Waldumbau) auf einer Fläche von 7.148 m². Sowie der Gesamtkompensationsfaktor von 1 : 2, welche als Ergänzung in die Begründung mit aufgenommen werden. Da eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes aufgrund der Eigentümerverhältnisse nicht vorgesehen ist, wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden. Folglich wird der Landesbetrieb Forst Brandenburg im weiteren Verfahren erneut um Stellungnahme gebeten. Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollen.
		Die Versiegelung ist so gering wie nötig zu halten. Die Haupterschließung soll über die Friesenstraße stattfinden. Laut Begründung ist die Friesenstraße teilweise unbefestigt. Eine weitere Versiegelung der Friesenstraße ist zu vermeiden. Der Belag ist wasserdurchlässig zu gestalten.	Kenntnisnahme. Die Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher eine max. Neuversiegelung. Allerdings ist im Rahmen des Straßenbaus auch die Nebenanlagen, wie Bankette, Mulden, etc. zu beachten, die eine Vollversiegelung der festgesetzten Verkehrsfläche bereits ausschließt. Ein wasserdurchlässigen Aufbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Laut Begründung sollen bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzung umgewandelt werden. Laut Abbildung 2 der Begründung ist ein großes Baufenster mit zwei Wohnblocks eingezeichnet. Auch wenn es sich hier um eine Angebotsplanung handelt, könnten diese zwei große Wohnblocks (Abb. 2) realisiert werden.	Kenntnisnahme. Dies ist auch städtebaulich durch das vorgesehene Konzept gewollt.
		Bei der Planung mit zwei Wohnblocks, müssten wahrscheinlich einige Gehölze gefällt werden. Mindestens sind zwei große Bäume betroffen. Eine Minimierung des Eingriffs wäre, die Planung auf die schon bebauten Wochenendhäuser zu beschränken. Große Wohnblocks machen das Areal weniger naturverträglich. Lückige Bebauung lässt dagegen Platz für wertvolle Gehölzstrukturen. Eine „Baufeldfreimachung“ muss als wesentlicher Eingriff gewertet werden. Gezielte Eingriffe, in schon versiegelte Bereiche, wäre dagegen naturverträglicher.	Kenntnisnahme. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Zur Erschließung des Baugebiets soll zudem eine öffentliche Straße festgesetzt werden. Dabei sollen die Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden. Der andere Teil des Waldes soll erhalten bleiben. Der vorliegende Standort wird im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen bereits als eine Wohnbaufläche bzw. Grünfläche ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die von der Stadt angestrebte städtebauliche Entwicklung nachgekommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Unter Berücksichtigung öffentlicher Belange, wie z.B. dem Naturschutz (LSG, FFH-Gebiete), dem Gewässerschutz und Biotopschutz sowie Artenschutz erfolgten anderweitige Festsetzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Ferner wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 1,22 ha auf 1,09 ha reduziert bzw. angepasst und dabei die Baugebietskulissen deutlich verkleinert (ca. 48 %). Daher stellt bereits der Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit dar (Abwägungsprozess gem. § 1 Abs. 7 BauGB). Der Eingriff wird im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen bzw. ersetzt.
		Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung wahrscheinlich wesentlich beeinträchtigt. Die Bebauung hat sich an dem historischen Stadtkern zu orientieren.	Der historische Stadtkern ist über 400m Luftlinie entfernt. Da zwischen befinden sich Wald- und Parkflächen. Eine Orientierung ist daher städtebaulich nicht sinnvoll. Vielmehr ist die nähere Bebauung an der Fischerstraße zu beachten.
		Das Artenschutzgutachten von 2019 sehen wir als veraltet an. Ob sich die Standortbedingungen verändert haben, kann ohne eine Begehung nicht nachvollzogen werden. Gleichbleibende Standortbedingungen sind somit nicht nachgewiesen. Selbst bei gleichbleibenden Bedingungen, kann sich das Artenspektrum über die Jahre etwas variieren.	Kenntnisnahme. Als Anhaltspunkt sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb des Zeitraums von 2019 bis 2025 keine Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden haben und auch keine wesentlichen Veränderungen von Standortbedingungen eingetreten sind. Dies deckt sich zum

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zudem wurde damals bei der Brutvogel- und Reptilienkartierung nur drei Begehungen durchgeführt. Dies erachten wir für nicht ausreichend an. Wir bemängeln auch, dass bei der Brutvogelkartierung die Witterung nicht angegeben ist.	Beispiel mit einer Entscheidung des Hessischen VGH oder OVG NRW aus dem Jahr 2022, in dem es sich um veraltete Daten von artenschutzrechtlichen Aspekten handelte. Danach heißt es: *„In der Rechtsprechung wird insoweit die Auffassung vertreten, dass sich in der Planungspraxis die Konvention durchgesetzt habe, Daten ökologischer Bestandserfassungen seien bis zu einem Alter von etwa 5 Jahren als aktuell anzusehen, wenn sich in den Untersuchungsgebieten die landschaftliche Situation und die Zusammensetzung der Biozynosen nicht oder nur wenig verändert habe. Wenn kein Nutzungs- und Strukturwandel stattgefunden habe und auch sonst keine wesentliche Veränderung von Standortbedingungen eingetreten sei, könne ggf. aber auch bei einem Alter der Daten von 6 bis 7 Jahren grundsätzlich von deren Gültigkeit ausgegangen werden.* Die Untere Naturschutzbehörde ist mit ihrer Stellungnahme vom 26.02.2026 diesem Sachverhalt gefolgt. Demnach bestehen im Plangebiet unveränderte Habitatstrukturen, so dass die Gutachten weiterhin verwendet werden können. Des Weiteren wurden der erstellten Gutachten nicht beanstandet.
		Um die Baumschutzverordnung anwenden zu können, müssen alle größeren und markanten Gehölze auf dem Gelände kartiert werden. Erst dann können Ersatzmaßnahmen darauf abgeleitet werden. Es scheint, dass es auf dem Areal viele Gehölze mit Habitatstrukturen gibt. Die Orte der Ausgleichspflanzungen sind im Vorfeld abzustimmen und nachzuweisen.	Kenntnisnahme. Auf dem Flurstück 208 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Einzelbäume vorhanden. Demnach ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming (BaumSchVO TF) zu berücksichtigen. Aufgrund, dass der Bebauungsplan eine Angebotsplanung vorbereitet, kann hier nicht konkret bestimmt werden, welche Bäume innerhalb des Baufeldes (Allgemeines Wohngebiet) erhalten bzw. beseitigt werden sollen. Dies soll den zukünftigen Bauherren überlassen bleiben. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets kann davon ausgegangen werden, dass zwei Bäume (Stammumfang von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie Stammumfang 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) von der Planung betroffen sind (mögliche Fällung). Die Untere Naturschutzbehörde soll auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der BaumSchVO TF zulassen, wenn • Der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigen zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, • Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			• Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können. Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.
		In der Begründung fehlt unter Schutzgut Wasser die Betrachtung über die Tiefenbohrungen für die geplante Wärmepumpe. Die Bohrungen reichen bis in das Grundwasser. Mögliche Risiken und Auswirkungen sind zu beurteilen.	Kenntnisnahme. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max.60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich. Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, das Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall. Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2.WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und-dementsprechend der Kostenaufwand; Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht. Der Hinweis wurde insbesondere durch die Stellungnahme vom 29.06.2020 des Landkreises Teltow-Fläming Fachbereich Wasserbehörde aufgenommen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bei Anlagenbedingte Beeinträchtigungen unter Schutzgut Klima und Luft heißt es: *„Durch die geringe Beanspruchung der Wohngebäude innerhalb des Plangebiets sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima im Plangebiet zu erwarten.“* Nur bei einer Dachbegrünung, sehen wir diesen Sachverhalt gegeben. Ansonsten ist zu vermuten, dass die Bebauung und die zusätzliche Versiegelung eine Erwärmung des Kleinklimas begünstigt.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine gesonderten Festsetzungen und übt planerische Zurückhaltung. Daran wird auch weiterhin festgehalten. In der Begründung werden hierzu beispielsweise folgende Hinweise gegeben: *„… Als wirksame Maßnahme bei Starkregenereignissen können zum Beispiel der Einfluss von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern haben. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern.* *Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2:* *- „Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie“ –* *lässt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit von technischen Aufbauten wie Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen.“ (Seite 52/53)*
		Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von § 3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de	Kenntnisnahme.
17	Landkreis Teltow Fläming *Schreiben vom 12.03.2026*	Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor: 1. Anschreiben der IDAS Planungsgesellschaft mbH vom 03.02.2025 einschl. Vollmacht der Stadt Zossen vom 16.01.2026, 2. Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit n. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB d. Entwurfs zum Bebauungsplan (BP) „Wohnen am Stadtpark“ vom 26. Januar 2026, 3. A 1 – Planzeichnung des 1. Entwurfs des BP „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, Stand: 23. Juni 2025,	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		4. A 2 – Begründung mit Umweltbericht zum 1. Entwurf des BP „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen, Stand: 23. Juni 2025, 5. B 1 – Stadtpark Zossen – Faunistische Erfassung und Biotopkartierung, Natur + Text GmbH, Stand 22. Oktober 2019, 6. B 2 – Brutvogelfauna im B-Plangebiet „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen, IDAS Planungsgesellschaft mbH, Stand 2019, 7. B 3 – Wohnen am Stadtpark – FFH Vorprüfung FFH Gebiet Prierowsee, Natur + Text GmbH, Stand 30. Mai 2014 8. b 4 – Anlage zum BP „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen – Überplanung von Waldflächen gem. LWaldG, IDAS Planungsgesellschaft mbH, Stand, Stand 23. Juni 2025, 9. C 1 – Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum BP „Wohnen am Stadtpark“ in Zossen gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Abwägungstabelle, Stand o.A. 10. Informationsblatt zur Erhebung und Verarbeitung von Daten bei betroffenen Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB gemäß Art. 13 DSGVO.	
		1 Einwendungen: Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können Einwendung(en): s. Stellungnahmen Rechtsgrundlage(n): s. Stellungnahmen Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen s. Stellungnahmen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen): s. Stellungnahmen	Kenntnisnahme. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Einwendungen. Der Punkt unter Einwendungen, hier - *„s. Stellungnahmen“* – nimmt Bezug auf sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage. Dabei handelt es sich um Hinweise.
		2 Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts: Insgesamt durchzuführende Untersuchungen - Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung -	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen: Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Aus-wirkungen - Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme - **4. Weitergehende Hinweise:** Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit An-gabe des Sachstands und des Zeitrahmens -	
		5. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 5.1 Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Landes- und Regionalplanung (s. Stellungnahme v. 03.02.2026 per E-Mail) wird Folgendes angemerkt: Die Entwurfsunterlagen zur o.g. Planung enthalten detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen und nehmen eine entsprechende Einordnung der Planungsabsicht vor. Entgegenstehende Vorgaben sind insofern insgesamt nicht erkennbar.	Kenntnisnahme. Die Beurteilung zu den Zielen der Raumordnung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie der Regionalen Planungsstelle Havelland-Fläming. Beide Behörden haben im Rahmen der regulären Beteiligung keine Einwendungen zum Bebauungsplan erhoben. Der Bebauungsplan beachtet die Ziele der Raumordnung.
		Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird lediglich ergänzend auf den zwischenzeitlich vorliegenden 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 hingewiesen. Für diesen ist 2025 bereits das öffentliche Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Derzeit werden alle eingegangenen Stellungnahmen durch die regionale Planungsgemeinschaft erfasst und ausgewertet. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ (BP) ergeben sich aus dem Planentwurf augenscheinlich allerdings nicht.	Kenntnisnahme. Die Begründung wird redaktionell aktualisiert, so dass die Belange der regionalen Planungsstelle auf dem neusten Stand ist. Dabei wird die Stellungnahme der regionalen Planungsstelle herangezogen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan bestehen dadurch nicht.
		5.2 Aus dem SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr (s. Stellungnahme v. 19.02.2026 per E-Mail) ergeben sich nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen (Planzeichnung und Begründung) folgende Hinweise: Seit dem Vorentwurf aus dem Jahr 2020 ist einige Zeit vergangen. Es wird daher angeregt, die Begründung stellenweise zu aktualisieren und u.a. Aussagen zur neuen StVO (nach der nun auch die Bereitstellung angemessener Flächen für den fließenden und ruhenden Fahrradverkehr sowie für den Fußverkehr aus Gründen des Umwelt-, Klima- oder Gesundheitsschutzes oder zur Unterstützung der geordneten städtebaulichen Entwicklung möglich ist), des neuen Brandenburgischen Mobilitätsgesetzes (Ziel: Vorrang Umweltverbund, Steigerung des Modal Split-Anteils auf 60%), der aktuellen Stufe der Lärmaktionsplanung (im Text wird auf S. 26 noch auf den einen Stand von 2017 verwiesen) und ggf. zum Radverkehrskonzept der Stadt als wichtigen Planungsgrundlage den Verkehr betreffend zu ergänzen.	Kenntnisnahme. Die genannten Punkte beziehen sich auf allgemeine Rechtsverordnungen, wie z.B. der StVO oder dem brandenburgischen Mobilitätsgesetz und sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Der Bebauungsplan setzt zwar eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, regelt aber nicht dessen Einteilung. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m). Darüber hinaus dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung des Baugebietes.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			In der Begründung auf der Seite 26 wird nicht von einer aktuellen Stufe der Lärmaktionsplanung ausgegangen sondern die Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg herangezogen. Die Stellungnahme kann bezüglich des Radverkehrskonzept der Stadt Zossen nachvollzogen werden. Grundsätzlich sollte das Radverkehrskonzept bei der Bearbeitung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Bezüglich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ ergeben sich hier durch jedoch keine wesentlichen Belange die zu beachten sind bzw. die durch den Bebauungsplan eingeschränkt werden. Das Radverkehrskonzept nennt zwar, dass zwischen der Friesenstraße und Fischerstraße eine direkte Verbindung sinnvoll wäre. Hierzu müssten aber weitere Abstimmung aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen geklärt werden (z.B. Überführung Notte-Kanal). Dies ist jedoch unabhängig vom Bebauungsplan lösbar. Wie oben bereits genannt, erfolgt keine Einteilung der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, so dass keine Einschränkungen bzw. keine Widerspruch zum Radverkehrskonzept bestehen.
		Die Ergebnisse der Verkehrszählung des Landes von 2021 können im Straßennetzviewer abgerufen werden. Die Ergebnisse der Zählung von 2025 sind hier noch nicht verfügbar. Die nächstgelegene Zählstelle der Bundestrasse 96 (37462101) befindet sich südlich des Friesenweges auf Höhe des Stadtparks.	Kenntnisnahme.
		Auch ein Hinweis auf die städtische Stellplatzsatzung und deren Auswirkungen auf die vorgesehene Planung sollte in der Begründung ergänzt werden. Da die Satzung auf dem Jahr 2004 ist, die Stadt Zossen aber seit 2023 Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen des Landes Brandenburg (AGFK BB) ist, könnten im BP zusätzlich Regelungen zu erforderlichen Fahrradabstellanlagen getroffen werden. Rechtsgrundlagen wären § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO. Aufgrund der geplanten Nutzung (24 WE im mehrgeschossigen Wohnungsbau), der in der Begründung beschriebenen Verkehrsprobleme auf der Bundesstraße 96 und der zentralen Lage des Plangebietes u. a. in der Nähe des Bahnhohes würde sich eine ergänzende Regelung anbieten.	Kenntnisnahme. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zossen aus dem Jahr 2004 ist nach aktuellem Stand grundsätzlich zu beachten. Dies gilt für die Ausführungsplanung. Allerdings regelt die Stellplatzsatzung nicht die Anzahl notwendiger Fahrradstellplätze. Eine abweichende Festsetzung zur Stellplatzsatzung ist von Seiten der Stadt Zossen nicht vorgesehen. Unabhängig davon, werden vom Vorhabenträger notwendige Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Rahmen des Entwurfsbeschlusses wurde das Konzept zur Wohnbauumsetzung vorgelegt, welcher auch in der Begründung Abbildung 2 dargestellt ist. In diesem Konzept wurden Fahrradstellplätze vorgesehen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages kann die Stadt Zossen mit dem Vorhabenträger auch die Umsetzung von Fahrradstellplätze vertraglich regeln. Der Bebauungsplan macht hierzu keine einschränkenden Festsetzungen.
		Das Plangebiet soll über die (verlängerte) Friesenstraße erschlossen werden. Die Straße ist lt. Begründung eine Gemeindestraße, eine Sackgasse und im relevanten Abschnitt noch nicht ausgebaut. Informationen zur Widmung bzw. einer eingeschränkten Nutzung liegen nicht vor.	Kenntnisnahme. Ist nicht Regelungsstand des Bebauungsplanes. Wie richtigerweise erkannt, ist diese Straße eine Gemeindestraße und damit öffentlich. Des Weiteren wird auch hier auf die Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
		Der BP-Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollte idealerweise eine Verkehrsanlagenplanung (mind. Mit Stand Entwurfsplanung) i. S. d. Anlage 13 HOAI Grundleistungen im Leistungsbild Verkehrsanlagen, Besondere Leistungen,	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Objektliste unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelwerke (u. a. RASt 06, RBSV 2020, E Klima 2022 und das Ad-hoc-Arbeitspapier zur Anwendung der RASt 06 aus dem Jahr 2024) zu Grunde liegen, damit alle für den Ausbau erforderlichen Flächen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Zu beachten ist, dass die Anforderungen der RASt 06 heute tlw. Veraltet sind und Querschnitte bzw. Schleppkurven aufgrund größerer Bemessungsfahrzeuge mehr Fläche/ Raum benötigen als früher. Was zur Straße gehören kann, ergibt sich beispielhaft aus § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgStrG. Neben der eigentlichen Fahrbahn sind das regelmäßig Entwässerungsanlagen, Seitenstreifen, Bankette und (unselbstständige) Geh- und/oder Radwege. Sollten für den Ausbau benötigte Flächen außerhalb der im BP festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen, ist u. U. eine BP-Änderung erforderlich, um den Straßenbau tatsächlich umsetzen zu können.	Des Weiteren wird auch hier auf die Festsetzung des Bebauungsplanes verwiesen. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
		Ohne die aktuell fehlende Wendemöglichkeit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes u. U nicht gesichert. Eine öffentliche Wendeanlage ist offenbar nicht geplant, stattdessen soll eine Wendemöglichkeit innerhalb des geplanten (privaten) Wohngebietes umgesetzt werden (siehe S. 9). Diese Lösung wird kritisch gesehen, da sie die Problematik auf den privaten Vorhabenträger, privates Land, Baulast/ ggf. Dienstbarkeit und die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens verschiebt, anstatt dafür rechtsverbindlich im BP Regelungen zu treffen. Unabhängig davon, sollte die Dimensionierung der Wendeanlage im städtebaulichen Entwurf noch einmal mit den oben erwähnten aktuellen Regelwerken (u. a. RBSV 2020) überprüft werden. Die Stellungnahmen der zuständigen Ver- und Entsorger und der Feuerwehr sind besonders zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Musterrichtlinien über Flächen für die Feuerwehr und die Unfallverhütungsvorschriften für Müllwerker hingewiesen.	Kenntnisnahme. Mit Hilfe des städtebaulichen Konzeptes wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Nachweis erbracht, dass eine Wendemöglichkeit umsetzbar ist. Wie bereits in der Begründung dargelegt, wurde hierfür von einem Geh- und Fahrrecht für die Versorgungs- bzw. Rettungsfahrzeuge abgesehen, da der Bebauungsplan eine Angebotsplanung ist. Einwendungen wurden von den zuständigen Behörden nicht geäußert. Einen Einwand geht ebenfalls aus dieser Stellungnahme nicht hervor. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung sind daher weitere Abstimmungen mit der Feuerwehr und dem Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen zu führen. Ggf. ist eine grundbuchliche Sicherung der Nutzung erforderlich. Änderungen für den Bebauungsplan ergeben sich nicht.
		Warum die zeichnerische Festsetzung einen Fortgang der Straße in Richtung Notte-Kanal andeutet, ist unklar und sollte ggf. korrigiert werden.	Kenntnisnahme. Die Straße „Friesenstraße“ endet nicht unbedingt am Geltungsbereich. Wie aus der Planzeichnung zu entnehmen, befinden sich im Norden noch weitere Grundstücke, welche über diese Straße erschlossen sind. Eine Korrektur ist daher nicht angedacht.
		5.3 Aus dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (hier: SG Kreisentwicklung, Bereich Bauleitplanung) ergeben sich nach Prüfung der Planunterlagen nachfolgende Anregungen und Hinweise: 5.3.1 TEIL A: PLANZEICHNUNG Hierzu wird darauf hingewiesen, dass BP als Rechtsnormen (§ 10 Abs. 1 BauGB) dem verfassungsrechtlich im Rechtsprinzip verankerten Bestimmtheitsgebot unterliegen. Da BP Festsetzungen Inhalt und Schranken des Grundeigentums bestimmen, müssen sie hinreichend klar und unmissverständlich sein und eine willkürfreie Rechtsanwendung ermöglichen. Dies gilt sowohl für den BP als solchen als auch für seine einzelnen Festsetzungen. § 9 BauGB unterscheidet dabei zwischen Festsetzungen (Abs. 1 bis 4 und 7), Kennzeichnungen (Abs. 5), nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6 und 6a) und der Begründung des BP (Abs. 8).	Kenntnisnahme. Nicht abwägungsrelevant. In diesem Abschnitt der Stellungnahme wird lediglich dargestellt, was im Bebauungsplan festsetzbar ist.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Mit Rücksicht auf die im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes abschließend getroffenen bodenrechtlichen Regelungen über die Festsetzungsmöglichkeiten im BP bedürfen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB grundsätzlich des städtebaulichen Bezugs (der bodenrechtlichen Relevanz). Bodenschützende Regelungen werden dabei im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht. Es wird empfohlen, dementsprechend die Festsetzungen des BP zu überprüfen. Insbes. Bzgl. der als Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB und Nr. 12.2 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) festgesetzten Fläche erscheinen fachgesetzliche Zielsetzungen vordergründig und ist der städtebauliche Bezug nicht nachvollziehbar.	Kenntnisnahme. Die getroffenen Festsetzungen besitzen grundsätzlich einen städtebaulichen Bezug. Hierzu sind auch der vorhandene Bestand mit einzubeziehen, dies trifft auch auf naturschutzfachliche Flächen zu bzw. Waldflächen.
		Vor dem Hintergrund, dass die Festsetzungen des BP den Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen entsprechend binden und sich dieser nicht darüber hinwegsetzen darf, ist neben der festgesetzten Art der Verkehrsfläche auch deren Dimensionierung nicht schlüssig. Insofern wird im Hinblick auf den in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Teil der Friesenstraße empfohlen zu prüfen, ob einerseits hierfür nicht eher die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Nr. 6.3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV in Frage kommen würde und andererseits ob für den angepassten Straßenraumentwurf sämtliche erforderliche Flächen berücksichtigt werden. Ggf. wäre dementsprechend nicht nur die Festsetzung inhaltlich und räumlich anzupassen, sondern auch das Plangebiet des BP.	Kenntnisnahme. Die Straßenverkehrsflächenbreite ergibt sich allein aus den angrenzenden privaten Flurstücken und dem vorhandenen Straßenraum. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung scheidet bereits aus, da in diesem Fall kein Unterschied zu einer herkömmlichen Straßenverkehrsfläche gegeben wäre. Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen sich eindeutig unterscheiden, wie z.B. Fußgängerbereiche. Daher wäre eine Festsetzung nicht zielführend.
		Entsprechend Pkt. 5.3.2 wird empfohlen, in der Planzeichnung auch den jeweiligen Schutzstatus der im Plangebiet vorhandenen geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG) als Hinweis zu verdeutlichen.	Kenntnisnahme. Durch die Festsetzung „Schutz von Natur und Landschaft, hier Erhalt von vorhandenen „Moor-, Bruch- und Auwälder“ (geschütztes Biotop) ist ein Hinweis bereits gegeben (Legende).

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		5.3.2 HINWEISE Zum Aufbringen von Hinweisen auf die Planzeichnung wird angemerkt, dass während des Aufstellungsverfahrens im BP-Entwurf auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen bzw. Unterschutzstellungen hingewiesen werden sollte, soweit diese beabsichtigten Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage noch keine Rechtskraft erlangt habe. In die Planfassung zum Satzungsbeschluss sollen nur solche Hinweise dieser Art aufgenommen werden, die für das Verständnis des BP und seiner Festsetzungen unbedingt erforderlich sind, bspw. auf Besonderheiten (Baugrundverhältnisse), im Zuge der „Kennzeichnung“ von Bodenbelastungen oder anderen räumlichen Gegebenheiten oder infolge von Unterschutzstellungen nach Denkmalrecht. Dagegen sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG im BP vermerkt werden. Auf in Aussicht genommene andere fachgesetzliche Festsetzungen ist ggf. in der Begründung einzugehen. Geschützte Alleen und Biotope (§§ 29 u. 30 BNatSchG i. V. m. §§ 17 u. 18 BbgNatSchAG) sollten im BP auch als Hinweis berücksichtigt werden, weil sie nicht nachrichtlich übernommen werden können, da sie unmittelbar per Gesetz unter Schutz stehen. Neben der inhaltlichen Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen (nur eben nicht als nachrichtliche Übernahme, sondern als Hinweis). Ähnliches gilt für Bereiche, die zu Naturparks oder Biosphärenreservaten gehören, soweit sie nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete festgesetzt sind. Dabei sollten nur solche Hinweise mit bauplanungsrechtlichem Bezug (bodenrechtlicher Relevanz) aufgenommen werden. Insofern sind Hinweise als eben solche zu betrachten. Ihr Umfang sollte von daher nicht den eigentlichen Festsetzungsteil des BP überfrachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Hinweise im BP grundsätzlich keine rechtliche Verbindlichkeit aufweisen, sofern sie im Interesse der Normenklarheit nach ihrem Wortlaut und der systematischen Stellung nicht ausdrücklich als Festsetzungen formuliert sind. Sie dienen lediglich der Information und Orientierung. Verbindliche Regelungen müssen hingegen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen und im BP als Festsetzungen getroffen werden. Ggf. reichen auch Darlegungen in einer Begründung aus oder empfehlen sich vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB. Insoweit wird bzgl. der Hinweise empfohlen, zu überprüfen, welche Hinweise tatsächlich auf der Planzeichnung verbleiben müssen. Ggf. sollten die verbleibenden Hinweise in geeigneter Weise angepasst werden.	Kenntnisnahme. In der Stellungnahme wird deutlich, welche Funktionen Hinweise auf der Planzeichnung haben. Wie richtigerweise in der Stellungnahme genannt, dienen Hinweise grundsätzlich der Information und der Orientierung. Eine rechtliche Verbindlichkeit besteht nicht. Die genannten Hinweise auf der Planzeichnung sind wichtige Punkte, die im Rahmen des Baus zu beachten sind.
		5.3.3 RECHTSGRUNDLAGEN Folgende Rechtsgrundlagen wurden zwischenzeitlich aktualisiert: - BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. d. Bkm. v. 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geä. d. Art. 5 G. zur Beschleunigung d. Ausbaus v. Geothermieanlagen, Wärmepumpen u. Wärmespeichern sowie zur Änd. BauG u. BImSchG v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348 v. 22.12.2025) - BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung i. d. F. d. Bkm. v. 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786) zul. geä. d. Art. 2	Kenntnisnahme. Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Aufgrund des Planungsprozesses eines Bebauungsplanes ist es nur naturgemäß, dass sich Rechtsgrundlagen immer wieder aktualisieren.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) - BbgBO - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. d. Bkm. v. 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zul. geä. d. G v. 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) - LWaldG Waldgesetz des Landes Brandenburg v. 20.04.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S. 137), zul. geä. d. Art. 2 G v. 20.06.2024) (GVBl.I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40]) - PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Dar-stellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geä. d. Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren n. BImSchG u. WHG sowie für Planverfahren n. BauGB u. ROG, zur Änd. WaStrG u. Änd. WindBG v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189 v. 14.08.2025)	
		5.3.4 BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT Die in der Begründung aufgezeigte Erforderlichkeit der Aufstellung dieses BP für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde ist nicht nachvollziehbar. Dazu wird angemerkt, dass es der Begründung an wesentlichen Aussagen zu den Auswirkungen des BP mangelt, welche dem BP gem. § 9 Abs. 8 BauGB mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen ist.	Kenntnisnahme. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Begründung des 1. Kapitels. In diesem Kapitel sind die Ziele, der Anlass und die Erforderlichkeit hinreichend beschrieben. Danach heißt es (auszugsweise): *„…Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei sollen die o.g. Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden.* *Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern.* *Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.* *Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der südlich angrenzende Stadtpark ebenfalls maßvoll erweitert werden. Dies ist erforderlich um auch das Erholungsangebot für die Stadt Zossen zu fördern….“* In welchem Zusammenhang die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes durch den Landkreis nicht erkannt werden kann, erschließt sich der Stadt Zossen nicht. Das gleiche trifft auf die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen zu.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Ab Seite 34 bis 36 der Begründung werden die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes aufgezeigt. Aufgrund des erstellten Umweltberichtes bedarf es in diesem Fall nicht noch einmal eine vertiefende Betrachtung zu den Auswirkungen, da diese gem. der Anlage 1 des BauGB abgehandelt wurden und ebenfalls Bestandteil der Begründung sind. Darüber hinaus verfügt der Umweltbericht über eine allgemeine verständliche Zusammenfassung. Unabhängig davon, werden auf den oben genannten Seiten auf die stadtplanerischen Auswirkungen, auf die Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter, soziale Auswirkungen, ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen sowie auf die Auswirkungen auf die Infrastruktur eingegangen. Daher kann auch die Stadt an diesem Punkt die Stellungnahme nicht nachvollziehen. Die zitierte Rechtsgrundlage des § 2a i.V.m. § 9 Abs. 8 BauGB wird daher ausreichend Rechnung getragen.
		Dem Begründungszwang kommt insbesondere bei BP, die wie in diesem Fall auf alsbaldige (zügige) Durchführung durch die Gemeinde angelegt sind, besondere Bedeutung zu. Darzulegen ist, mit welchen Mitteln und welchem tragbaren Aufwand die Gemeinde die Verwirklichung der Ziele und Zwecke des BP anstrebt und wie die Realisierungsmöglichkeiten gesehen werden. Bedeutung hat die Begründung auch für die Festsetzung von Flächen für öffentliche Zwecke. Eine sorgfältige Begründung des Bedürfnisses, des Flächenbedarfs und des Standortes kann dem späteren Vollzug der Planung, z.B. im Eignungsverfahren, förderlich sein.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan verfügt über eine Begründung. Daher besteht hier kein Abwägungsbelang.
		Vor diesem Hintergrund sind die Aussagen in der Begründung bzgl. der Rechtfertigung der Planung und ihrer Erforderlichkeit, gemessen an den gesetzlichen Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB, im Hinblick auf die in Rechtsprechung und Schrifttum anerkannte Rechtsschutzfunktion der Begründung nicht schlüssig. Dazu sind in der Begründung vor allem Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des BP nach § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB darzulegen, auf den § 9 Abs. 8 BauGB verweist. Hierbei handelt es sich nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des BP, d. h. die Angabe der einzelnen Festsetzungen und ihre Erläuterung, sondern um die Angabe der Gründe für die Planung. Die Begründung muss zwar die gemeindliche Motivation nicht vollständig darlegen. Sie darf sich aber andererseits nicht nur auf nichts sagende Floskeln beschränken. Einem BP oder einzelnen seine Festsetzungen fehlt die Erforderlichkeit, wenn die verfolgten Ziele verfehlt werden, insbesondere wenn das planerische Ziel, einer sich für die Zukunft abzeichnenden Bedarfslage gerecht zu werden, nicht erreicht werden kann, wenn also etwa der Verwirklichung des BP auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Dementsprechend wird für die Erforderlichkeit des BP vorausgesetzt, dass der Planung ein realisierbares städtebauliches Konzept zugrunde liegt und der BP der Verwirklichung dieses Konzepts dient.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wiederholt sich sinngemäß zu oben formulierten Stellungnahme bezüglich der Erforderlichkeit. Im ersten Kapitel der Begründung sind die Ziele, der Anlass und die Erforderlichkeit hinreichend beschrieben. Danach heißt es (auszugsweise): *„…Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht werden. Dabei sollen die o.g. Wochenendhäuser überplant werden. Des Weiteren soll ein Teilbereich der vorhandenen Waldflächen in eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage geändert werden.* *Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern.* *Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Des Weiteren soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der südlich angrenzende Stadtpark ebenfalls maßvoll erweitert werden. Dies ist erforderlich um auch das Erholungsangebot für die Stadt Zossen zu fördern….“ In welchem Zusammenhang die Ziele, Zwecke des Bebauungsplanes durch den Landkreis nicht erkannt werden kann, erschließt sich der Stadt Zossen nicht. Das gleiche trifft auf die Aussagen zu den wesentlichen Auswirkungen zu. Auf sogenannte Floskeln kann hier nicht die Rede sein.
		Dazu können die voraussichtlichen Kosten, deren tragfähige Finanzierung und Kostentragung von Maßnahmen im weiteren Vollzug des BP Bedeutung haben, vor allem im Hinblick auf die zu erwartenden Handlungsspielräume des kommunalen Haushalts. Auch können insofern die ggf. in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB flankierend zu den Festsetzungen des BP vorgesehenen Maßnahmen und Finanzierungen unter den Gesichtspunkten der Durchführbarkeit des BP – auch nach den Abwägungsgrundsätzen – von Bedeutung sein, I. d. R. gehören die Erfordernisse der Erschließung, Versorgung und Entsorgung sowie davon Ausgleichsmaßnahmen zu den zentralen Punkten des VP, auf die in der Begründung einzugehen ist. Dabei sind die erforderlichen Änderungen der Verkehrs-, Versorgungs- und Entsorgungssysteme zu benennen, von deren Durchführung die Entwicklung des Baugebiets abhängt, bspw. des erforderlichen Ausbaus der Friesenstraße einschl. Verknüpfung mit der Straße Breite und der Bundesstraße 96 und der Wendeanlage für die Stichstraße.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan bereitet eine Angebotsplanung vor und ist in diesem Fall nicht vorhabenbezogen. Anders als in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Angebotsbebauungsplan konkrete voraussichtliche Kosten nicht von wesentlicher Bedeutung. In der Begründung sind unter wesentliche Auswirkungen auch die finanziellen Auswirkungen genannt. Danach sind keine negativen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Zossen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.
		Weiterhin sollte hier auch dargelegt werden, wie und wo die zusätzlich zu den ökologischen Festsetzungen des BP notwendigen sonstigen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen und deren Kosten. Ferner sind zu den Maßnahmen zur Verwirklichung des BP, bspw. erforderlicher Grunderwerb, Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen darzustellen, die zur Sicherung und Durchführung des BP vorgesehen sind und für die der BP die Grundlage bildet. Wenn Anlass hierzu besteht, sollte auch auf die weiteren Auswirkungen bei Fortführung der Planung, mit die der betreffende BP abschnittsweise verwirklicht werden soll, eingegangen werden.	Kenntnisnahme. Der Umweltbericht nennt die Aussagen zu den konkreten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes. Für die Sicherung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger aufgesetzt. Ausgleichsmaßnahmen finden in der Regel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt und sind demnach gem. des Festsetzungskataloges des § 9 BauGB entsprechend festgesetzt.
		Mängel der Begründung (ihr Fehlen im Auslegungsverfahren oder als Planbegründung, die inhaltliche Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung und der Begründung zum Bebauungsplan) können darauf hindeuten, also Indiz dafür sein, dass Abwägungsmängel vorliegen, worauf das BVerwG besonders hingewiesen hat.	Kenntnisnahme. In diesem Abschnitt der Stellungnahme wird deutlich gemacht, welche Auswirkungen bestehen können, wenn ein Bebauungsplan keine vollständige Begründung aufzeigt. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen nicht, da dieser eine Begründung hat.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Bzgl. der in der Begründung beschriebenen Verkehrserschließung des geplanten Wohngebietes sind die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Nr. 6.1 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) nicht schlüssig. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, durch bauplanerische Festsetzungen im Rahmen der Selbstverwaltung eine eigene gemeindliche „Verkehrspolitik“ zu betreiben. Sie kann dafür die örtlichen Verkehrsflächen festlegen. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB enthält zu diesem Zweck drei voneinander zu unterscheidende Festsetzungsmöglichkeiten: die Verkehrsflächen (insbesondere Straßen, Wege und Plätze, aber auch Flächen für den Schienen- und Luftverkehr), die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und schließlich den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen. Im vorliegenden BP wird eine Straßenverkehrsfläche mit dem Planzeichen für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach Nr. 6.1 der Anlagen zu § 2 Abs. 1 PlanZV festgesetzt. In der Zeichenerklärung wird diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche deklariert. Im Hinblick auf die o. g. Erläuterungen zu den geplanten Verkehrsflächen ist vor dem Hintergrund, dass die Erschließungsanlagen i. S. d. § 123 Abs. 2 BauGB entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs kostengünstig hergestellt werden sollen, nicht nachzuvollziehen, ob Straßenverkehrsflächen den städtebaulichen Zielen dienen oder nicht vielmehr hierfür Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Frage kommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen gleichwohl an die Festsetzungen des BP gebunden ist und sich nicht darüber hinwegsetzen darf.	Kenntnisnahme. Der Abschnitt der Stellungnahme wiederholt sich zu den bereits o.g. Hinweisen des Landkreises. Der Bebauungsplan setzt zwar eine öffentliche Straßenverkehrsfläche fest, regelt aber nicht dessen Einteilung. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m), welche sich aus den angrenzenden privaten (Bau-)grundstücken ergibt. Darüber hinaus dient die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche der Erschließung des Baugebietes. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung scheidet bereits aus, da in diesem Fall kein Unterschied zu einer herkömmlichen Straßenverkehrsfläche gegeben wäre. Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung müssen sich eindeutig unterscheiden, wie z.B. Fußgängerbereiche. Daher wäre eine Festsetzung nicht zielführend.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im BP können aus städtebaulichen Gründen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung neben bspw. Fußgängerbereichen, Parkflächen für Autos und andere Fahrzeuge, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und eigenständigen Fußwegen oder Radwegen auch verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden. Unter verkehrsberuhigte Bereiche oder auch Wohnstraßen sind i. d. R. solche Straßen zu verstehen, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt und dem Spiel dienen. Dazu muss der Satzungsgeber (Stadt Zossen) die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach Nr. 6.3 der Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV näher konkretisiert und sich im Fall verkehrsberuhigter Bereich auch an die Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche orientieren. Somit sollte zumindest in ersten Planungsüberlegungen erörtert werden, ob eine Straße mit einer Fahrbahn einschl. separatem Gehweg und ggf. Radweg hergestellt werden soll oder eine Straße ohne Gehweg, die als Mischverkehrsfläche eine Aufenthalts- und Spielqualität erhalten soll und ob diese eine Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfordert. Hierbei sind die Fragen der Verkehrssicherung und der Verkehrslenkung (bspw. die Anordnung von Einbahnstraßen) nicht Gegenstand des BP. Soweit sie für den BP von Bedeutung sind, bspw. für die Dimensionierung der Verkehrsflächen, müssen die getroffenen Annahmen mit den zuständigen Trägern abgestimmt werden, wie sich die Stadt Zossen – unter Berücksichtigung der Einschließung des angrenzenden Baugebiets – hinsichtlich der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche bzw. einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entscheidet. Mit Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich würde die Stadt Zossen eine Selbstbindung eingehen, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Anlage einer Mischverkehrsfläche (s. VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 Verkehrsberuhigter Bereichs (VZ 325/326) anstrebt.	Kenntnisnahme. Auch hier wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht erfolgt. Eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist nicht vorgesehen. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche soll demnach der konkreten Ausführungsplanung überlassen werden.
		Eine Realisierungspflicht ergibt sich aus der Festsetzung einer Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ebenso wie bei anderen Planfestsetzungen im BP nicht. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit der Planung fehlen, wenn deren Umsetzung nicht absehbar ist.	Kenntnisnahme. Die Umsetzung der Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und konkretisiert. Wie bereits oben genannt, ist die Straßenverkehrsfläche notwendig für die Erschließung des Plangebiets. Daher besteht durch die Erschließung eine Erforderlichkeit.
		Die Umsetzung einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann nur durch eine der im BP festgesetzten Verkehrsfläche entsprechenden straßenrechtliche Widmung erfolgen, sofern nicht eine landesstraßenrechtliche Widmungsfiktion eingreift, wobei diese Widmung nach Landesrecht auch durch die In-Verkehrsstellung der Straße erfolgen kann. Damit ein verkehrsberuhigter Bereich eingerichtet werden kann, muss sich die Straßenbaubehörde (Stadt Zossen) um die baulichen Voraussetzungen kümmern. Erst wenn die baulichen Voraussetzungen vorliegen, darf ein verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der StVO von Straßenverkehrsbehörden (Straßenverkehrsamt des Landkreises Teltow-Fläming) ausgewiesen werden.	Kenntnisnahme. Eine gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Daher besteht hier kein Abwägungsbelang.
		Von besonderer Bedeutung für die im BP gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen ist neben der Art der Verkehrsfläche auch deren ausreichende	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Dimensionierung vor dem Hintergrund, dass die Festsetzung des BP den Träger der Straßenbaulast (Stadt Zossen) bei der Widmung der Verkehrsflächen entsprechend binden und sich dieser nicht darüber hinwegsetzen darf.	Die Straßenbreite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche wurde gem. dem vorhandenen Bestand und der Beachtung der angrenzenden (Bau)grundstücke auf 10 m festgesetzt.
		Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB erfolgt – soweit nicht lediglich der Bestand zu übernehmen ist – in der Regel auf der Grundlage einer bereits mehr oder weniger ausdetaillierten Straßen- und Verkehrsplanung. Dies ist ausweislich der Begründung nicht der Fall, wo lediglich auf eine unbestimmte nachgelagerte Ebene verwiesen wird.	Kenntnisnahme. Dieser Abschnitt der Stellungnahme wiederholt sich zu den o.g. Hinweisen des Landkreises. An dieser Stelle sei grundsätzlich auf den Bebauungsplan verwiesen. Der Bebauungsplan stellt ein Angebot dar und regelt nicht vorhabenbezogen.
		Für die erforderliche Fahrbahn, Wendefläche und die Knotenpunkte zur Verknüpfung mit der Straße Breite und der Bundesstraße 96 sind neben dem Kfz-Verkehr auch der durch die Erschließungsstraßen im Wesentlichen getragene innerörtliche Radverkehr und Fußgängerverkehr ausreichend zu berücksichtigen. Daneben können für die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen nicht nur ein Gehweg, Straßenbeleuchtung und Sickermulde relevant sein, sondern auch Straßenbeschilderungen, unselbstständige Stellplätze, Schutzstreifen und Straßen(begleit)grün. I. d. R. werden in die Verkehrsflächenfestsetzung auch die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Dämme, Böschungen und Stützmauern einbezogen. Dabei spielen auch die relevanten Maßnahmen für die Erschließung und für den Schutz der Leitungen der für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes und ggf. auch des angrenzenden Baugebietes erforderlichen Leitungstrassen, die i. d. R. im Straßenraum verlegt werden sollen, bspw. untereinander als auch zu den Wurzelbereichen der geplanten Anpflanzungen in den Straßen, eine wichtige Rolle. Weiterhin sind auch die nach öffentlich-rechtlich Vorschriften erforderlichen Anforderungen zu berücksichtigen, um bei der Umsetzung des BP keine unrechtmäßigen Zustände entstehen zu lassen bzw. Umstände zu erzeugen, die bspw. der Umsetzung eines Baugenehmigungsverfahrens entgegenstehen könnten (vgl. z. B. § 5 BbgBO, wo u. a. Regelungen zu Aufstellflächen und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge getroffen werden, die sich auf die festzusetzende Straßenbreite auswirken können oder die Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr mit konkretisierenden Anforderungen wie Breite, Fläche, Abstände, Befestigung und Tragfähigkeit) und entsprechend zu beachten sind. Daher wird zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen empfohlen, neben der städtebaulich geplanten Art auch die ausreichende Dimensionierung zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Kenntnisnahme. Auch hier wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan nicht erfolgt. Die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche soll demnach der konkreten Ausführungsplanung überlassen werden. Daher kann der Bebauungsplan darauf vertrauen, dass alle notwendigen Belange für eine Straßenplanung im Rahmen der Ausführungsplanung erfüllt werden können. Dies begründet sich auch auf die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche (10m), welche sich aus den angrenzenden privaten (Bau-)grundstücken ergibt.
		Hinsichtlich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, Nr. 1.1.3 Anlage zu § 2 Abs. 1 PlanZV) bestehen vor dem Hintergrund der dargestellten Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Hinblick einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung Bedenken.	Kenntnisnahme. Nach der Ersteinschätzung sind die vorzufindenden Böden versickerungsfähig. Allerdings kann es durch die neuen Versiegelungen unter Berücksichtigung des Klimawandels und der einhergehenden Starkregenereignisse in Verbindung mit dem bekannten hohen Grundwasserspiegel zu Beeinträchtigungen der Versickerung des Niederschlagswassers kommen. Da der Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einschränkungen zur Versickerungsgestaltung festlegt und demnach die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten sind, kann davon ausgegangen werden, dass im

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, welche bei der Ausgestaltung von Versickerungsflächen oder -anlagen zu berücksichtigen wären. Konkrete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich. Aus diesem Grund können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser in Verbindung mit den anlagen- und betriebsbedingten Wohnnutzungen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen werden. Als wirksame Maßnahme bei Starkregenereignissen können zum Beispiel der Einfluss von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern haben. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2: - *„Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie“* - lässt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit von technischen Aufbauten wie Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen. Unabhängig davon, ist im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten anzufertigen, welche weitere Aussagen zum Bodenbeschaffenheit macht.
		Nach § 1 Abs. 3.1 Hs. BauGB haben die Gemeinden BP aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Nicht erforderlich i. S. d § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind in aller Regel nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein BP, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die nur grobe und einigermaßen	Kenntnisnahme. In diesem Abschnitt der Stellungnahme werden allgemeine Informationen zur Erforderlichkeit und die Aufgabe eines Bebauungsplanes gemacht.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		offensichtliche Missgriffe ausschließt. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, nicht hingegen die Einzelheiten einer konkreten planerischen Lösung. Dafür ist das Abwägungsgebot maßgeblich, das im Hinblick auf gerichtliche Kontrolldichte, Fehlerunbeachtlichkeit und heranzuziehende Erkenntnisquellen abweichenden Maßstäben unterliegt. Deswegen kann die Abgewogenheit einer Bauleitplanung und ihrer Festsetzungen nicht bereits zum Maßstab für deren städtebauliche Erforderlichkeit gemacht werden.	
		Die Verpflichtung zur Regenwasserversickerung ist bereits im Brandenburgischen Wassergesetz enthalten, so dass es dazu oft keiner Festsetzung im BP bedarf. Die normierte grundsätzliche Versickerungspflicht („soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen“) gilt auch für gewidmete Verkehrsflächen. Im BP sind die aus der Niederschlagswasserversickerungspflicht weiteren geltenden Vorschriften für das Plangebiet mit zu betrachten und ggf. auftretende Konflikte zu bewältigen.	Kenntnisnahme. Allgemeine Hinweise.
		Hierfür ist eine sachgerechte Abwägung aller in die Abwägung einzustellenden Belange zu gewährleiten, z. B. durch eine konflikt- bzw. Auswirkungsbedingte Einbeziehung von Flächen. Wenn eine sachgerechte Abwägung der Belange auch in anderer Weise gesichert ist, kann davon abgesehen werden. Dies ist etwa dann gegeben, wenn in dem BP darauf vertraut werden kann, dass die Konflikte auf einer nachgeordneten Ebene, z. B. im Baugenehmigungsverfahren, gelöst werden können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Verschiebung der Konfliktbewältigung auf eine nachgeordnete Entscheidungsebene lösbar ist. Dies ist im Hinblick auf die Bewältigung einer Entwässerungsproblematik nicht immer der Fall.	Kenntnisnahme. Allgemeine Hinweise.
		Die Nutzer des Plangebiets müssen Wasserschäden und Überschwemmungen als Folge der Planverwirklichung ebenso wenig hinnehmen wie die Nachbarn des Plangebiets. Insofern muss einem BP eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen. Dabei ist zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken, auf denen es anfällt, auch aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse versickert werden kann und generell, bspw. auch aufgrund topografischer Verhältnisse, nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben ist, müssen Möglichkeiten der dezentralen oder zentralen Versickerung, Rückhaltung im Plangebiet oder Abteilung des Niederschlagswasser überprüft und in die Planung ausgewiesen werden. Eine Konfliktverlagerung hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung in einem dem BP folgenden Erlaubnisverfahren ist nicht zu beanstanden, wenn die Prognose gerechtfertigt ist, dass der Konflikt in diesem nachfolgenden Verfahren tatsächlich einer Lösung zugeführt wird.	Kenntnisnahme Allgemeine Hinweise.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Ausweislich der Planbegründung bestehen Zweifel, dass die Niederschlagswasserentsorgung für das geplante Baugebiet gesichert ist. Darin wird angegeben, dass der Grundwasserspeigel im Schnitt auf der Höhe des Geländeniveaus liegt und ein geringer Grundwasserflurabstand vorliegt. Weiterhin ist fraglich, inwiefern im Falle von Starkregenereignissen Wohngrundstücke oder Verkehrsflächen betroffen sein könnten (bspw. durch Rückstau oder Überflutungen). Aus den Angaben kann nicht nachvollzogen werden, inwiefern aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers praktikabel sei oder ggf. das Plangebiet anderweitige Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung, bspw. mittels Sonderlösungen im Zusammenhang mit Zwischenspeichern oder einen Überlauf mit einer Einleitung in ein Oberflächengewässer, aufweise. Daher wären die Voraussetzungen für eine gesicherte Niederschlagswasserentsorgung des Plangebiets nicht erfüllt. Es wird daher angeregt, die o. g. Anforderungen für die Planung in geeigneter Weise für einen lösungsorientierten Umgang zu überprüfen und ggf. durch geeignete Festsetzungen (bspw. Erhöhung des Geländeniveaus, Zisternenpflicht etc.) zu regeln.	Kenntnisnahme. Nach der Ersteinschätzung sind die vorzufindenden Böden versickerungsfähig. Allerdings kann es durch die neuen Versiegelungen unter Berücksichtigung des Klimawandels und der einhergehenden Starkregenereignisse in Verbindung mit dem bekannten hohen Grundwasserspiegel zu Beeinträchtigungen der Versickerung des Niederschlagswassers kommen. Da der Bebauungsplan keine grundsätzlichen Einschränkungen zur Versickerungsgestaltung festlegt und demnach die rechtlichen Rahmenbedingungen des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten sind, kann davon ausgegangen werden, dass im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden können. Auch Trinkwasserschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht vorhanden, welche bei der Ausgestaltung von Versickerungsflächen oder -anlagen zu berücksichtigen wären. Konkrete Festsetzungen bzw. Maßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich. Aus diesem Grund können erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser in Verbindung mit den anlagen- und betriebsbedingten Wohnnutzungen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen werden. Als wirksame Maßnahme bei Starkregenereignissen können zum Beispiel der Einfluss von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern haben. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern. Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2: - *„Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie“* - lässt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit von technischen Aufbauten wie Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen. Unabhängig davon, ist im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten anzufertigen, welche weitere Aussagen zum Bodenbeschaffenheit macht.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Schließlich wird angemerkt, dass die angegebenen Rechtsgrundlagen und Vorschriften – über die unter Pkt. 5.3.3, S. 7 benannten hinaus – oftmals nicht dem aktuellen Stand entsprechen. Daher ist fraglich, ob der BP den aktuellen Vorschriften entsprechend erarbeitet bzw. angepasst wurde. Es wird daher empfohlen, einerseits die in der Planung angegebenen Rechtsgrundlagen und Vorschriften hinsichtlich ihrer Aktualität zu überprüfen und diese Angaben ggf. anzupassen und andererseits auch den Inhalt des BP bzgl. der aktuellen Rechtsgrundlagen und Vorschriften zu überprüfen und ggf. anzupassen.	Kenntnisnahme. Die Rechtsgrundlagen werden bis zum Satzungsbeschluss redaktionell aktualisiert.
		6. Weitere Hinweise des Landkreises: 6.1 Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt: a) Büro für Chancengleichheit und Integration, hier: Behinderten- und Seniorenbeauftragte b) Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement c) Ordnungsamt, hier: SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei d) Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung e) Amt für Bildung und Kultur, SG Schulverwaltung f) Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen g) Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin h) Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) i) Umweltamt des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall (Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde – UABB sowie Untere Wasserbehörde – UWB) und SG Naturschutz (Untere Naturschutzbehörde – UNB) j) Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität und SG Kreisentwicklung k) Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur.	Kenntnisnahme.
		6.2. Am 05.03.2026 wurden Ihnen per E-Mail die von den beteiligten Fachämter des Landkreises bis zu diesem Tage im SG Kreisentwicklung vorliegenden Stellungnahmen von den Sachgebieten - Behinderten- und Seniorenbeauftragte - Infrastrukturmanagement - Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei - Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Schulverwaltung - Untere Denkmalschutzbehörde - Wasser, Boden, Abfall - Naturschutz und Agrarstruktur Als PDF Dateien übermittelt.	Kenntnisnahme. Diese Stellungnahmen sind fristgerecht eingegangen.
		6.3. Von den übrigen Sachgebieten lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Es können sich ggf. im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben; diese werden umgehend nachgereicht.	Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		6.4. Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit in Gänze.	Kenntnisnahme.
		6.5. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlage ihre Gültigkeit.	Kenntnisnahme.
		6.6. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird um Mitteilung über das Prüfergebnis der abgegebenen Stellungnahme gebeten.	Kenntnisnahme.
		6.7. Weiterhin wird um Mitteilung über die Bekanntmachung zum Inkrafttreten des BP gebeten. Dabei sollte auch eine Ausfertigung des BP mit der Begründung (digital als PDF Dokumente als auch 1fach in Papier) zur internen Weiterleitung an die Untere Bauaufsichtsbehörde zugesendet werden.	Kenntnisnahme.
		6.8. Zur Optimierung der Datenintegration empfiehlt sich die digitale Übermittlung der Planzeichnung des Bebauungsplans unter Einhaltung des XPlan Standards als XPlanGML oder alternativ als Shape-Datei, um eine reibungslose Übernahme in das Geografische Informationssystem (GIS) zu gewährleisten. Für den digitalen Datenaustausch wird empfohlen, gezippte Ordner und Dateien mit einer maximalen Größe von 20MB per E-Mail zu übermitteln; alternativ ist der Versand von CDs bzw. DVDs möglich.	Kenntnisnahme.
17.1	Behinderten– und Seniorenbeauftragte *Schreiben vom 17.02.2026*	Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ist seitens barrierefreien Bauens keine Anmerkung zu machen.	Kein Abwägungsbelang.
17.2	Landwirtschaftsamt – SG Agrarstruktur *Schreiben vom 26.02.2026*	Der Entwurf zum o.g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 23. Juni 2025 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor. Zur vorgelegten Entwurfsfassung und der möglichen Aufstellung des BP bestehen nach derzeitigen Erkenntnisstand keine Bedenken.	Kein Abwägungsbelang.
17.3	Umweltamt – SG Naturschutz *Schreiben vom 26.02.2026*	Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 03.02.2026 im Umweltamt, SG Naturschutz, eingegangenen Unterlagen zu Grunde: - Begründung zum Bebauungsplan (BP, Stand: 23. Juni 2025) - Umweltbericht (UB, Stand: 23. Juni 2025) - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB, Stand: 22. Oktober 2019) - Artenschutzfachbeitrag (ASB, Stand: 22. Oktober 2019) **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.**	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan verstößt nach Auffassung der Stadt Zossen nicht gegen rechtliche Vorgaben. Die entsprechenden Abwägungen sind unten den einzelnen Abschnitten der Stellungnahme zu entnehmen. Die genannten Unterlagen, hier landschaftspflegerischer Fachbeitrag und der Artenschutzfachbeitrag sind als solche Begrifflichkeit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und können demnach nicht nachvollzogen werden, wieso diese in der Stellungnahme aufgelistet sind.
		I. Einwendungen **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können** **a) Einwendungen** **1.1 Eingriffsregelung**	Kenntnisnahme. Der Abschnitt dieser Stellungnahme nennt die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Eingriffsregelung.

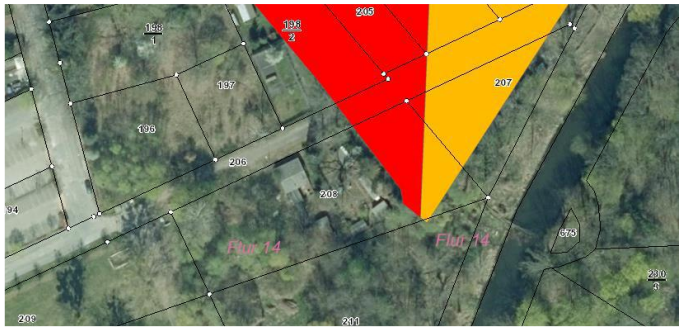
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind dabei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	
		Neben der Entsieglung ist für die Kompensation der Neuversiegelung die Ersatzmaßnahme E2 vorgesehen. Diese wird nicht weiter beschrieben, sondern lediglich unscharf betitelt („Bodenverbessernde Maßnahmen Faktor 1:2 im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg“). Ohne weiterführende Angaben über die Sicherung der Flächen kann die UNB dem nicht zustimmen.	Kenntnisnahme. Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde insoweit gefolgt, dass vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes eine Sicherung der Ersatzmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB erfolgt. Vor dem Satzungsbeschluss erfolgt noch eine konkrete Darstellung der Ersatzmaßnahmen im Flächenpool des Landschaftspflegevereins Mittelbrandenburg und wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
		Zudem gehen durch die geplante Allgemeine Wohnfläche (WA) und die damit einhergehende Beseitigung der Gartenlauben und Hochstaudenfluren wertvolle Lebensräume und Nahrungsplätze für Brutvögel verloren. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange untereinander gerecht abzuwägen. Die erheblichen Beeinträchtigungen auf die Brutvogelfauna finden im UB nicht hinreichend Beachtung, die bislang vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen (2 Nistkästen je voraussichtlich betroffener Vogelart) reichen nicht aus, um den Eingriff zu kompensieren. Zudem sind die Entsiegelungsmaßnahmen nicht näher beschrieben und es wurden keine Festsetzungen zur Vermeidung der Berührung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG VO bei der Umsetzung getroffen.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die erheblichen Beeinträchtigungen ausreichend dargestellt. Dabei wurden alle Schutzgüter nach den bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen bewertet. Dies trifft auch auf das Schutzgut Arten, hier insbesondere Brutvögel zu. Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage des erstellten Gutachtens zur Brutvogelkartierung. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im bereits vorgeprägten Siedlungsbereich (Gartenlauben) gehen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von betroffenen Brutvögeln verloren. Insbesondere trifft das auf die Vogelarten „Zaunkönig“ und „Gartenbaumläufer“ zu. Für die Brutvögel, welche sich im unterholzreichen und feuchten Laubwäldern befinden, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit den Festlegungen des Bebauungsplanes wird der dortige Bestand in Form von Waldflächenausweisungen bzw. öffentlichen Grünflächen „Gehölzstrukturen“ erhalten. Unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes wurde der Bebauungsplan im Vergleich zum Vorentwurf soweit angepasst, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen durch öffentliche Grün- und Waldflächen erhalten werden. Demnach erfolgte unter den naturschutzfachlichen Belangen des Bundesnaturschutzgesetzes eine erhebliche Reduzierung der festgesetzten Baufläche (Allgemeines Wohngebiet). Im Umkehrschluss bedeutet das, dass die Funktionalität der überwiegend vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang und ohne zeitliche Funktionslücke weiterhin gewahrt bleiben. Nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung des Vorentwurfs und Entwurfs zum Bebauungsplan:

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 Vorentwurf

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			ıung  Entwurf Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten betrachtet. Unter Berücksichtigung öffentlicher Belange, wie z.B. dem Naturschutz (LSG, FFH-Gebiete), dem Gewässerschutz und Biotopschutz sowie Artenschutz erfolgten anderweitige Festsetzungen im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes. Ferner wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von ca. 1,22 ha auf 1,09 ha reduziert bzw. angepasst und dabei die Baugebietskulissen deutlich verkleinert (ca. 48 %). Daher stellt bereits der Aufstellungsprozess des Bebauungsplanes eine in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeit dar

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Auch für die betroffenen Vogelarten „Zaunkönig“ und „Gartenbauläufer“ stehen im Umfeld des Plangebiets auch zukünftig ausreichend Nistmöglichkeiten und Nahrungsflächen zur Verfügung (Wälder und Park). Nichts desto trotz sollten für beide Arten jeweils zwei geeignete Nistkästen innerhalb des Plangebiets angeboten werden. Die Anzahl der vorgeschlagenen Nistkästen begründet sich auf die vorgefundenen Reviere. Da im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde die Anzahl der Nistkästen als nicht ausreichend bewertet, die jedoch nicht weiter vertiefend begründet bzw. eine Forderung nennt, hält die Stadt Zossen an den Umfang der Ersatzmaßnahme fest. Unabhängig davon, wird erfolgte auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis dazu. Demnach kann die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Anzahl im Genehmigungsbescheid als Forderung entsprechend festlegen. Daher bestehen für den Bebauungsplan keine Auswirkungen. Bezüglich der Entsiegelungsmaßnahmen wird im Umweltbericht folgendes festgehalten: *„Entsiegelungsmaßnahmen können sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Die bereits vorhandenen Versiegelungsflächen von ca. 386 m2 innerhalb des Geltungsbereiches wurden bei der Ermittlung der max. neuen Versiegelung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Weitere 186,6 m2 Entsiegelungsflächen können direkt nördlich des Geltungsbereiches (außerhalb) für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung beansprucht werden.“* Konkret werden auch auf die einzelnen Kapitel 14.6.3 und 14.6.4 der Begründung verwiesen. Danach heißt es: „…An dieser Stelle wird aber darauf hingewiesen, dass die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (386 m2) bei der Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigungen eingerechnet wurden.“ Oder *„Außerhalb des Geltungsbereiches können auf dem benachbarten Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen Entsieglungsmaßnahmen in der Höhe von 186,6 m2 vorgenommen werden. Dieses benannte Flurstück war Bestandteil des Aufstellungsverfahrens, bevor diese Fläche aufgrund von naturschutzfachlichen Belangen aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.“* Damit ist eine konkrete Beschreibung zu den Entsieglungsmaßnahmen gegeben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Wie oben bereits genannt werden auf der Planzeichnung Hinweise wie zum Beispiel die Bauzeitenregelung aufgenommen eine textliche Festsetzung ist aufgrund des nicht vorhandenen bodenrechtlichen Bezug nicht möglich. Der § 4 Abs. 1 Nr. 4 LSG VO ist im Rahmen des Bebauungsplanes entbehrlich und nicht anzuwenden, da das Landschaftsschutzgebiet von der Planung nicht mehr betroffen ist.
		Den Bestimmungen des §§ 1 Abs. 7 und 1a Nr. 3 BauGB, nach deren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die Vermeidung und der Ausgleich in der Abwägung zu berücksichtigen sind wird im UB grundsätzlich nicht hinreichend Rechnung getragen. Die UNB widerspricht der Darstellung, dass die Neuversiegelung ersetzt sei. Zudem wird nur das Schutzgut Boden berücksichtigt, die Beeinträchtigungen der weiteren Schutzgüter und ihrer Wechselwirkungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes finden keine Betrachtung. Weiterhin wurde das Schutzgut Boden nur ungenügend berücksichtigt. Laut der aktuellen Moorbodenkarte Brandenburg befinden sich auf der südwestlichen Spitze des Flurstücks 208 sowie auf großen Teilen der Flurstücke 211 und 212 Moorböden hoher Wertigkeit. Damit stellen die Flächen Böden besonderer Funktionsausprägung dar und sind zudem nach § 1 Abs. 5 BauGB relevant, der den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung als Ziel ausgibt. Die Auswirkungen der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigung sind in der Abwägung entsprechend nach § 1a Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Der Umweltbericht wurde gem. der Anlage 1 des BauGB erarbeitet. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen. Danach sind, wie bereits im oberen Abschnitt der Abwägung zur Stellungnahme der UNB beschrieben, alle einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet worden. Eine hinreichende Abwägung hat stattgefunden. Dies trifft auch auf die Wechselwirkungen zu. Die einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen wurden in den Kapiteln 13.1, 13.2 behandelt (Beschreibung und Bewertung, Prognose). Daher fand grundsätzlich eine Berücksichtigung statt. Lediglich die Thematik der Moorböden ist aktuell nicht Gegenstand des Umweltberichtes und wird redaktionell ergänzt. Die redaktionelle Ergänzung begründet sich dahingehend, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht gegeben sind. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird lediglich der Kohlenstoffvorrat beschrieben und dargestellt. Die Moormächtigkeit wurden nicht beziffert. Bezüglich einer sachgerechten Abwägung, welche in der Stellungnahme gefordert wird, hätte hier ein entsprechender Hinweis zur Information erfolgen müssen. Danach sind innerhalb der Flurstücke 208, 211 und 212 Teilflächen Moore mit niedrigen Wertigkeiten gegeben. So tangieren diese Flurstücke nach der MoorFIS Karte Moormächtigkeiten von 46 cm und sind als gering zu bewerten. Aufgrund der extremem Witterungsverhältnisse der letzten Jahre (Hitzeperioden) ist eher anzunehmen, dass keine Mächtigkeit bzw. eine noch geringere Mächtigkeit zu erwarten sind. An dieser Stelle sei auch auf die Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweisen. Danach weist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) darauf hin, dass nach § 29a BbgAbfBodG die Bodenfunktionskarten im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren mit zu berücksichtigenden Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Ausprägungen von Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des BBodSchG zu beachten sind.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 Am Standort des Vorhabens werden laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg i.V. mit Kartenmaterial, welches vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, folgende Moortypen angetroffen (siehe oberen Bildausschnitt=: - Sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm Mächtigkeit, rot dargestellt) - Geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3 – 7 dm Mächtigkeit, orange dargestellt). Es ist an dieser Stelle auch deutlich zu sehen, dass die Flächen die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (südlich des Plangebiets) keine Moortypen vorhanden sind. Des Weiteren hatte die UWABB keine Bedenken zum geplanten Wohngebiet geäußert. Dies hat die Behörde wie folgt begründet: *„Das geplante Wohngebiet ist ausschließlich auf dem Flurstück 208, Flur 14, Gemarkung Zossen geplant. Hier wird laut Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich noch ein 50 m breiter Streifen zum Gewässer 1. Ordnung (Nottekanal) freigehalten, sodass eine mögliche Bebauung fast ausschließlich außerhalb der dargestellten Moorböden stattfinden könnte. Ein kleiner Bereich direkt an der Friesenstraße in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 208 wird als Parkplatz beplant. Ältere Luftbilder zeigen, dass in diesem Bereich bereits eine Bebauung bzw. Vornutzung stattgefunden hat. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass ein natürliches Moor vorhanden ist, welches erhalten bleiben sollte.“* Unter Beachtung der in der Stellungnahme genannten §§ 1 Abs. 7 und 1a Nr. 3 BauGB erfolgt durch die Stadt Zossen eine sachgerechte Abwägung, in dem die eingegangenen Stellungnahmen gegeneinander und untereinander berücksichtigt werden. Die Stadt Zossen teilt die Auffassung der Bodenschutzbehörde.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Nichts desto trotz erfolgt in der Begründung / Umweltbericht eine redaktionelle Anpassung zum Schutzgut Boden bezüglich der Moorthematik.
		1.2 Biotopschutz Grundsätzlich ist zu bemängeln, dass keine aktuelle Biotopkartierung für den neu begrenzten Geltungsbereich angefertigt wurde. In der Biotopkartierung vom 22. Oktober 2019 wurde südlich an den Erlen-Eschenwald (Biotopcode 08110) angrenzend ein Fließgewässer in naturnaher Ausprägung aufgenommen (Biotopcode 0113202). Es ist davon auszugehen, dass das Gewässer einen nicht unerheblichen positiven Einfluss auf das nach § 30 Abs. 2BNatSchG geschützte Biotop ausübt und zudem selbst ein nach § 30 Abs. 2 geschütztes Biotop darstellt. Auch naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer stellen ein nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschütztes Biotop dar. In der Biotopkartierung vom 22. Oktober 2019 wurde der Bereich als „Gräben, naturnah, beschattet, trockengefallen oder nur stellenweise wasserführend“ beschrieben, was einen gesetzlichen Schutz gem. § 30 Abs. 2 BNatSchG indiziert. Die UNB teilt die Darstellung, dass allein durch eine Festsetzung des südlich gelegenen Teils des Geltungsbereichs als „Parkanlage“ sichergestellt wird, dass keine Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope stattfindet nicht und widerspricht der Festsetzung des Bereichs des Fließgewässers und der angrenzenden Waldflächen als „Parkanlage“. **b) Rechtsgrundlage:** Zu 1.1 Eingriffsregelung - §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB - § 18 BNatSchG - §§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. BauGB Zu 1.2 Biotopschutz - § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1	Kenntnisnahme. Eine neue Biotopkartierung auf den verkleinerten neuen Geltungsbereich wurde nicht als notwendig erachtet. Wie die Untere Naturschutzbehörde gem. ihrer Stellungnahme unter Punkt 4.3 verweist und den Äußerungen der Begründung des Bebauungsplanes folgt, bedarf es auch keine Anpassung der Biotopkartierung. Danach heißt es, dass unveränderte Habitatstrukturen vorliegen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass sich die vorhandenen Biotope nicht geändert haben. Neben der Reduzierung des Geltungsbereiches wurde die Zuwegung (Friesenstraße) im Entwurf ergänzt. Hierbei handelt es sich um eine unbefestigte Zuwegung, welche eine naturschutzfachlich geringe Wertigkeit aufweist. Des Weiteren wurde die Biotopkartierung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aus dem Jahr 2020 (Stellungnahme UNB vom 30.06.2020, Az. ST 597/20/672/477) nicht beanstandet. In dieser Kartierung wurde der Biotoptyp (0113202) als nicht geschütztes Biotop klassifiziert. Da sich die Habitatstrukturen nicht geändert haben, liegt nach aktuellem Stand auch kein geschütztes Biotop vor. Unabhängig davon, befindet sich das Fließgewässer im Rahmen des Bebauungsplanes in einer öffentlichen Grünfläche. Von einer gesonderten Festsetzung des Fließgewässers wurde abgesehen. In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es dazu: *„…Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche befindet sich ein kleiner Wasserlauf sowie eine alte kleine Anlegestelle, welche mit dem Notte-Kanal außerhalb des Geltungsbereiches verbunden ist. Von einer gesonderten Festsetzung als Wasserflächen wird in diesem Einzelfall abgesehen. Dies begründet sich aus den vorhandenen rechtlichen Rahmenbedingungen. Darüber hinaus weist aktuell die vorhandene Wasserfläche keine bebauungsplanrelevante Größe auf, um eine eigenständige Wasserfläche festzusetzen. Dies ergibt sich auch auf anderen zu beachtenden Rechtsgrundlagen, die z.B. eine gewässerbezogene Nutzung außerhalb des Gewässers nicht ermöglichen.“* Die zuständige Untere Wasserbehörde hat zum Entwurf keine Einwendungen geäußert. Die Untere Wasserbehörde hat jedoch zum Fließgewässer folgende Hinweise, Anmerkungen und Forderungen vorgetragen:

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			„Entlang des innerhalb des Plangebiets belegenen Grabens Z0811 ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltungsseite ist mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen. Die Zuwegung zu dem Arbeitsstreifen ist dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu ermöglichen.“ Der Graben im Stadtpark Zossen mit der Katasternummer Z0811 sowie der Nottekanal sind oberirdische Gewässer gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 1 WHG und fallen in Verbindung mit § 1 Absatz 2 BbgWG unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Gemäß § 3 Absatz 1 BbgWG in Verbindung mit § 1 BbgGewEV ist der Graben Z0811 nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung. Gemäß § 126 Absatz 1 in Verbindung mit § 124 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 BbgWG sowie § 1 WaZV ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde. Bauliche Veränderungen am vorhandenen hafenähnlichen Bereich sowie Uferbefestigungen, Stege etc. sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Verfahrensführende Behörde ist die Untere Wasserbehörde. Mit der öffentlichen Grünfläche werden diese wasserrechtlichen Rahmenbedingungen nicht beeinträchtigt. Nach dieser Stellungnahme der unteren Wasserbehörde ist davon auszugehen, dass auch der Biotoptyp „Fließgewässer (0113202) innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ beeinträchtigt wird.
		C) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: **1.1 Eingriffsregelung** Nach § 4 Abs. 1 Nr. 4 der LSG VO besteht ein Verbot über die Beschädigung oder Beseitigung von Bäumen außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze, Ufervegetation oder Schwimmblattgesellschaften. Die Entsiegelungsmaßnahmen sind wie auch die Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September durchzuführen, auch um eine Berührung der artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 zu vermeiden. Durch entsprechende textliche Festsetzungen in der Planzeichnung ist zu garantieren, dass während der Entsiegelungsmaßnahmen keine Verstöße gegen die Verbote stattfinden.	Kenntnisnahme. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) wird von der Planung nicht überplant, daher besteht auch kein Widerspruch zur zitierten Rechtsgrundlage des § 4 Abs. 1 Nr. 4 der LSG Verordnung. Kenntnisnahme. Der Hinweis zur Baufeldfreimachung ist bereits auf der Planzeichnung dokumentiert. Eine Festsetzung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht möglich, da für die Baufeldfreimachung der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die für den Ausgleich der Bodenversiegelung vorgesehene Ersatzmaßnahme ist vor Beschlussfassung durch einen städtebaulichen Vertrag rechtlich zu sichern. Die vorgesehenen Flächen und Einzelmaßnahmen sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen. Da Teile der für die als WA vorgesehene Fläche Boden besonderer Funktionsausprägung beinhalten, sind die Ausgleichsflächen mit einem höheren Faktor zu berechnen. Welcher Faktor zum Tragen kommt, hängt dabei von der Art der Maßnahme ab. Für die Bewertung sind konkrete Maßnahmenblätter des Trägers der Maßnahmen mit den entsprechenden inhaltlichen Darstellungen erforderlich.	Kenntnisnahme.
		Die vorgesehene Ersatzmaßnahme „bodenverbessernden Maßnahmen“ ist durch weitere Ausgleichsmaßnahmen mit einem engen räumlichen Bezug zum Eingriff (z.B. Anlegen von Hochstaudenfluren, vogelfreundliche Dachbegrünung, etc.) zu ergänzen. Dabei ist auch der Klimaschutz zu berücksichtigen. Werden die betroffenen Schutzgüter nicht berücksichtigt, stellt dies einen Abwägungsfehler dar. Allgemein sind die Auswirkungen der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter einzeln zu betrachten. Für die Kompensation der Funktionsverluste sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erarbeiten. Dabei ist der Ausgleich dem Ersatz vorzuziehen.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine gesonderten Festsetzungen und übt planerische Zurückhaltung. In der Begründung werden hierzu beispielsweise folgende Hinweise gegeben: *„… Als wirksame Maßnahme bei Starkregenereignissen können zum Beispiel der Einfluss von Dachbegrünungen bzw. Retentionsdächern haben. Retentionsdächer oder Gründächer können sicherstellen, dass insbesondere durch die Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser einen „Puffer“ abbilden und das Wasser auf den Dachflächen zurückhält. Dadurch erfolgt eine zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers in die Kanalisation oder in dezentrale Versickerungsanlagen. Die negativen Effekte eines Starkregenereignisses lassen sich dadurch deutlich mindern.* *Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 2.2:* *- „Die festgesetzte Höhe der baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie“ –* *lässt der Bebauungsplan auch die Möglichkeit von technischen Aufbauten wie Anlagen für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie zu. Eine gleichzeitige Nutzung von Retentions-/Gründächern und Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie ergänzen sich gegenseitig positiv und sind technisch auch umzusetzen.“ (Seite 52/53)* Wie bereits oben dargestellt, hat im Rahmen des Umweltberichtes eine Beschreibung, Bewertung sowie Prognose der einzelnen Schutzgüter sowie die Wechselwirkung stattgefunden.
		1.2 Biotope Das als Fließgewässer kartierte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des BP ist durch entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen als ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop darzustellen, wie dies den Erlen-Eschen-Wald bereits teilweise erfüllt wurde.	Kenntnisnahme. Der Forderung wird nicht gefolgt. Die Stadt Zossen hält an ihren Festsetzungen fest. Unter Beachtung der o.g. Gründen zum Fließgewässer (1.2 Biotopschutz) besteht nach aktuell kein geschütztes Biotop.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Neben der Festsetzung als „Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ hat die Verdeutlichung des Schutzstatus in der Planzeichnung zusätzlich als Hinweis zu erfolgen, da er unmittelbar per Gesetz besteht.	
		Mit der Festsetzung als „Parkanlage“ ist eine infrastrukturelle Entwicklung der Flächen vorgesehen. Insbesondere die Anlage von Wegen würde den ökologisch sensiblen Bereich dem Zugang der Allgemeinheit eröffnen. In der Konsequenz wäre zukünftig ein erhöhter Nutzungsdruck zu erwarten, der auch negative Auswirkungen wie ein erhöhtes Risiko schädlicher Kontamination durch Müll, Hundekot etc. mit sich bringt. Nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG besteht für die geschützten Biotope ein Umgebungsschutz, der den Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen verbietet. Um einen Schutz der Biotope zu gewährleisten ist die als „Parkanlage“ bezeichnete Fläche großräumig als Wald nach LWaldG zu erhalten. Eine Erweiterung ist lediglich für die südlichen und östlichen Grenzflächen des Geltungsbereiches denkbar, die bereits jetzt Parkcharakter besitzen. Eine Beeinträchtigung der Biotope durch bauliche Anlagen ist auszuschließen.	Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ kann nicht von einer infrastrukturellen Entwicklung die Rede sein. Grundsätzlich sind darunter die verkehrlichen Bauten, wie Straßen, Schienen, für den Luftverkehr oder Leitungen, wie Trinkwasser, Abwasser, mediale Trassen zu verstehen. Mit einer Grünfläche ist bauplanungsrechtlich eine solche Entwicklung nicht möglich und auch nicht gewollt. Mit der Festsetzung der Parkanlage wird der Grüncharakter erhalten, in dem auch untergeordnet Wegeverbindungen möglich sind. Parkanlagen sollen für die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit vorgesehen werden. Mit der Grünflächenausweisung der Parkanlage ist es der Stadt möglich, Regelungen zu weiteren Nutzungen flexibel (d.h. ohne großen Verfahrensaufwand auch wieder änderbar) auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen. Des Weiteren ist die Stellungnahme auf Hinblick eines Umgebungsschutzes für geschützte Biotope nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG nicht nachvollziehbar. Die zitierte Rechtslage heißt wie folgt: *„Ergänzend zu § 30 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.“* Der Paragraph bezieht sich auf die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und nicht auf die Umgebung.
		II. Fachliche Stellungnahme **1. Moorschutz** 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des BP befinden sich Moorböden hoher Wertigkeit (Kohlenstoffvorrat 110kg/m², naturnah). Folgend ist ein Auszug der Moorbodenkarte Brandenburg beigefügt (Stand der Daten: 2021).  **2. Geschützte Biotope**	Zu 1. Moorschutz) Kenntnisnahme. Zu 2. Geschützte Biotope) Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		2.1 In der Legende zu „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wurde das geschützte Waldbiotop als „Moor-, Bruch und Auerwälder“ bezeichnet. Fachlich korrekt ist „Moor-, Bruch und Auwälder“. Das als Fließgewässer geschützte Biotop ist als „naturnahe, beschattete Gräben“ zu bezeichnen.	In der Legende wird die Begrifflichkeit redaktionell korrigiert. Das Fließgewässer ist in der Begründung in der Tabelle 1 als naturnahe, beschattete Gräben bezeichnet.
		3. Bauverbot an Gewässern 3.1 Ob die Beeinträchtigung einer baulichen Anlage geringfügig ist muss nach § 61 Abs. 3 Nr. 1 im Einzelfall entschieden werden.	Zu 3.1: Bauverbot an Gewässern) Kenntnisnahme. Ist im Rahmen des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt.
		3.2 Der Ausbau eines Parks stellt kein überwiegendes öffentliches Interesse nach § 61 Abs. 3 Nr. 2 dar.	Zu 3.2: Kenntnisnahme. Ein überwiegendes öffentliches Interesse im Sinne einer Befreiung von naturschutzfachlichen Rechtsverordnungen, z.B. LSG ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gegeben. Da keine Schutzgebiete betroffen sind.
		4. Artenschutz 4.1 Die Bauzeitenregelung, die auch auf der Planzeichnung vermerkt ist (Baufeldfreimachung nicht zwischen 01. März und 30. September), kann nicht durch einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde umgegangen werden, wie dies in der Begründung zum B-Plan auf den Seiten 22 und 25 dargestellt wird. Eine derartige Ausnahmegenehmigung kann wegen des Vorhandenseins zumutbarer Alternativen im Sinne von § 45 Absatz 7 BNatSchG regelmäßig nicht erteilt werden, wenn Lebensstätten besonders geschützter Arten tatsächlich betroffen sind.	Kenntnisnahme. Zu 4.1) In der Begründung auf der Seite 22 und 55 wird nicht für die Baufeldfreimachung auf eine Rechtsgrundlage verwiesen. Vielmehr steht in der Begründung zum Bebauungsplan drin, dass bei eventuellen früheren Gehölzentnahmen für die betroffenen Gehölze ggf. eine Ausnahmegenehmigung einzuholen ist. Eine Ausnahme kann die zuständige Behörde unter Umständen nach dem BNatSchG gewähren. Ob davon Gebrauch gemacht wird, kann der Bebauungsplan nicht regeln, jedoch besteht die Möglichkeit.
		4.2 Darüber hinaus ist § 39 Absatz 5 BNatSchG hinsichtlich von Gehölzfällungen zu beachten bzw. im Wald analog im Rahmen der Eingriffsregelung anzuwenden.	Zu 4.2) Kenntnisnahme. Der § 39 Abs. 5 BNatSchG greift nicht für Waldflächen. Danach steht unter der Nr. 2 dieses Gesetzes *„Bäume, die außerhalb des Waldes…“* sind von den Verbotsregelungen zu beachten.
		4.3 Es ist nicht so, dass die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich des Artenschutzes grundsätzlich von einer Veraltung faunistischer Kartierungen nach 5 Jahren ausgeht. Sie prüft, wie auf Seite 25 der Begründung ausgeführt und entsprechend der Rechtslage, ob im Einzelfall auch ältere Daten verwendet werden können. Dies ist hier wegen der unveränderten Habitatstrukturen, der zu erwartenden Arten und der im Vergleich zum Vorentwurf minimierten Eingriffe gegeben.	Zu 4.3) Kenntnisnahme. Aus Sicht der Stadt Zossen ist es erfreulich, dass die Untere Naturschutzbehörde nicht grundsätzlich von einer Veraltung faunistischer Kartierungen nach 5 Jahren ausgeht und für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unveränderte Habitatstrukturen gegeben sind. Nichts desto trotz sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die UNB bereits in anderen Verfahren angemerkt hatte, dass faunistische Untersuchungen nur berücksichtigt werden, wenn sie aktuell sind (maximal 5 Jahre alt). Hier von sollte in Einzelfällen nun abgerückt werden.
		4.4 Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen sollte der Unteren Naturschutzbehörde unbedingt 4 Wochen vor Beginn angezeigt werden.	Zu 4.4) Kenntnisnahme.
		5. NATURA 2000 5.1 Dem Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung („Screening“) wird gefolgt.	Zu 5.1) Kenntnisnahme. Zustimmung.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		6. Allgemeine Hinweise 6.1 Die in der Planzeichnung und Begründung aufgeführten Rechtsquellen (u.a. BauGB, BauNVO, BbgBO, BbgBatSchG, LWaldG) sind veraltet. Die aktuellen Fassungen sind hier vorsorglich mit unter der gesetzlichen Grundlage aufgeführt. **Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen** **BauGB** Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) **BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) **BbgBO** Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBI. 1/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBI. 1/21, [Nr.5]). **BbgNatSchAG** Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBI. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBI. I/25, [Nr. 17]) **BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr, 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323). **LWaldG** Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBI. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBI. I/24, [Nr. 24], S.16)	Zu 6.1) Kenntnisnahme. Bis zum Satzungsbeschluss werden die Rechtsgrundlagen aktualisiert.
17.4	Umweltamt – SG Wasser, Boden, Abfall *Schreiben vom 04.03.2026*	Einwendungen: Keine Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen: keine Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise: Der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen wurde von den unteren Behörden des SG Wasser, Boden, Abfall wie folgt beurteilt: **Untere Wasserbehörde (UWB)** 1. Wärmepumpenanlage	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Zur Unteren Wasserbehörde) Zu 1) Kenntnisnahme.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobene wasserbehördliche Hinweis zur Bohrtiefenbegrenzung bei Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen wurde berücksichtigt und wie empfohlen, auf der Planzeichnung unter Hinweise übernommen. 2. Oberflächengewässer Nach Durchsicht der Unterlagen gibt es seitens der Untere Wasserbehörde, Bereich Oberflächengewässer, folgende Anmerkungen und Forderungen: Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich ein kleines Fließgewässer (Stadtpark Zossen, Katasternummer Z0811) sowie eine kleine hafenähnliche Anlage, welche mit dem Nottekanal verbunden ist. Der Nottekanal befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans, grenzt aber unmittelbar östlich an. Im Süden des Plangebiets, in unmittelbarer Nachbarschaft des Nottekanals, ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage geplant. Nach dem Begründungsentwurf (Nr. 5.5) sind bauliche Anlagen innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören. Bei Parkanlagenkönnen diese z.B. Unterstellhütten oder ähnliches sein. <u>Forderungen</u> 1. Entlang des innerhalb des Plangebiets belegenen Grabens Z0811 ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Die Unterhaltungsseite ist mit dem Gewässerunterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen. Die Zuwegung zu dem Arbeitsstreifen ist dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ zu ermöglichen. 2. Entlang des Nottekanals ist ein 10 m breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von dauerhafter Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. 3. Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen, deren Standorte im Bebauungsplanentwurf nicht benannt sind, sind so zu planen, dass Belange oberirdischer Gewässer nicht berührt, insbesondere erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen an oberirdischen Gewässern nicht unmöglich gemacht oder erschwert werden. <u>Begründung</u> Der Graben im Stadtpark Zossen mit der Katasternummer Z0811 sowie der Nottekanal sind oberirdische Gewässer gemäß § 2 Absatz 1Nr. 1 WHG und fallen in Verbindung mit § 1 Absatz 2 BbgWG unter dessen sachlichen Geltungsbereich. Die Regelungen zur Ausnahme von den Bestimmungen des WHG und BbgWG gemäß § 1 Absatz 4 BbgWG sind nichtzutreffend.	Zu 2) Die Hinweise zu den Oberflächengewässer werden in die Begründung redaktionell aufgenommen. Zu den Forderungen) Kenntnisnahme. Die Forderungen werden ebenfalls in die Begründung redaktionell aufgenommen bzw. korrigiert und sind im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu beachten. Kenntnisnahme. Innerhalb der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt kein Hinweis zur Ausnahme von Bestimmungen des WHG und BbgWG.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gemäß § 3 Absatz 1 BbgWG in Verbindung mit § 1 BbgGewEV ist der Graben Z0811 nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung und der Nottekanal nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer I. Ordnung. Der Nottekanal ist nach § 1 Abs. 1 und Anlage 1, lfd. Nr. 13 der LSchiffV vom südlichen Ufer des Mellensees bis zum km 0,99 ein schiffbares Landesgewässer. Gemäß § 126 Absatz 1 in Verbindung mit § 124 Absatz 1 Nr. 3 und Absatz 2 BbgWG sowie § 1 WaZV ist die zuständige Wasserbehörde der Landkreis als Untere Wasserbehörde. Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben im Landkreis Teltow-Fläming. Somit ist die sachliche, örtliche und instanzielle Zuständigkeit meiner Behörde gegeben. Die Unterhaltung des Nottekanals obliegt dem Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 2, Referat W 25 als Wasserwirtschaftsamt. Für das Fließgewässer II. Ordnung (Stadtpark Zossen) ist hingegen der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ unterhaltungspflichtig. Dies ergibt sich aus § 79 Absatz 1 sowie Nr. 2 und Absatz 2 BbgWG in Verbindung mit WVG und § 1 Absatz 2 GUVG in Verbindung mit Anlage 1. Die Unterhaltung oberirdischer Gewässer umfasst ihre 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 sowie auch der Erhalt der Schiffbarkeit (§ 39 WHG). Die jährlichen Gewässerunterhaltungsmaßnahmen dienen der Erhaltung dieses Zustandes und dem Erhalt der Schiffbarkeit. Insbesondere letzterer erfordert zyklische Ausbau- und Entschlammungsmaßnahmen im Nottekanal. Durch den Abstand von 10 Metern von der Böschungsoberkante des Nottekanals zur nächsten Bebauung wird gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung der örtlichen Baugrundverhältnisse eine Schädigung von Gebäuden im Zuge dieser Maßnahmen weitgehend ausgeschlossen wird und die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden (§ 41 Abs. 2 WHG). Die oben genannten Forderungen stellen sicher, dass die Gewässerunterhaltungsmaßnahmen nicht wesentlich erschwert werden, die Zugänglichkeit zum Gewässer gesichert ist, der Zustand des Gewässers den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entspricht und die Schiffbarkeit des Nottekanals enthalten bleibt. <u>Hinweise</u>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im Gewässerrandstreifen des Nottekanals ist es verboten, standortgerechte Bäume und Sträucher zu entfernen sowie nicht standortgerechte Bäume und Sträucher neu anzupflanzen (§ 38 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 WHG). Bauliche Veränderungen am vorhandenen hafenähnlichen Bereich sowie Uferbefestigungen, Stege etc. sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Verfahrensführende Behörde ist die Untere Wasserbehörde. Soweit es zur ordnungsgemäßen Unterhaltung eines Gewässers erforderlich ist, haben die Anlieger, nach vorheriger 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. Dies ergibt sich aus § 41 WHG. Nach § 84 BbgWG haben Anlieger und Hinterlieger das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige vorrübergehende Lagern und das Einebnen des Aushubs und Mähguts auf ihrem Grundstück zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt wird. Das Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 2, Referat W 25, Postfach 601061, 14410 Potsdam, sollte im Rahmen seiner Zuständigkeit für die Gewässerunterhaltung des Gewässers I. Ordnung Nottekanal gemäß § 79 1 BbgWG im Rahmen der Beteiligung gehört werden. **<u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)</u>** Nach § 29a BbgAbfBodG sind Bodenfunktionskarten im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren mit zu berücksichtigenden Böden mit erhöhter Schutzwürdigkeit aufgrund besonderer Ausprägung von Bodenfunktionen im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 1 und 2 des BBodSchG zu beachten.  	Kenntnisnahme. Zustimmung. Keine Einwendungen erhoben.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Am Standort des Vorhabens werden laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg i. V. mit Kartenmaterial, welches vom Landesamt für Umwelt Brandenburg zur Verfügung gestellt wird, folgende Moortypen angetroffen (siehe Bildausschnitt aus dem internen GIS): - sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore (> 12 dm Mächtigkeit, rot dargestellt) - geringmächtige Erd- und Mulmniedermoore (3-7 dm Mächtigkeit, orange dargestellt) Es handelt sich demnach um Moorböden, die einen besonders hohen Schutzbedarf besitzen. Das geplante Wohngebiet ist ausschließlich auf dem Flurstück 208, Flur 14, Gemarkung Zossen geplant. Hier wird laut Begründung zum Bebauungsplan zusätzlich noch ein 50 m breiter Streifen zum Gewässer 1. Ordnung (Nottekanal) freigehalten, sodass eine mögliche Bebauung fast ausschließlich außerhalb der dargestellten Moorböden stattfinden könnte. Ein kleiner Bereich direkt an der Friesenstraße in der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 208 wird als Parkplatz beplant. Ältere Luftbilder zeigen, dass in diesem Bereich bereits eine Bebauung bzw. Vornutzung stattgefunden hat. Daher ist hier nicht davon auszugehen, dass ein natürliches Moor vorhanden ist, welches erhalten bleiben soll. Daher bestehen von Seiten der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" der Stadt Zossen.	
17.5	SG Untere Denkmalschutzbehörde *Schreiben vom 16.02.2026*	Die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 07.07.2020 unter der laufenden Nummer 7h behält nach wie vor ihre Gültigkeit. Dem Beschlussvorschlag unter Nr. 7h wird entsprochen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Zustimmung des Entwurfs.
17.6	SG Schulverwaltung und Kultur *Schreiben vom 04.02.2026*	Aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) bestehen keine Bedenken gegen die Inhalte des oben genannten Vorhabens. Diese Entwicklung erfordert jedoch, in Folge der zu erwartenden Zuzüge, auch eine entsprechend ausgebaute Infrastruktur. Insofern wird empfohlen, die notwendigen Kapazitäten in den Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich frühzeitig zu errichten und einzuplanen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken.
17.7	SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung *Schreiben vom 26.02.2026*	Gegen das geplante Vorhaben gibt es grundsätzlich keine Einwände aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht. Die Zuwegung zum Wohngebiet ist gegeben, es sind genug Nebenstraßen für eine Erreichbarkeit vorhanden. Der bereits bestehende Gehweg entlang des Gebäudes Haus-Nr. 15 verläuft bis zur Einmündung in die Straße „Breite“. Im weiterführend verlaufenden aktuell bewaldeten Gebiet ist keine ausgewiesene asphaltierte Gehwegmöglichkeit für zukünftige Anwohner vorhanden. Dies gilt es vor dem Hintergrund, dass in den Planungsunterlagen unter Punkt 2.4 keine Geh- und Radwege vorgesehen sind, zu beachten.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Sollte die Neuerschließung bzw. damit einhergehend die Weiterführung/ bauliche Erweiterung der Friesenstraße in eine Sackgasse münden, sind ausreichend Wendemöglichkeiten einzuplanen, sowie Bug- und Schleppradien zu beachten. Bezüglich der geplanten PKW-Stellplätze kann eine klare Ausweisung für Parkflächen für Anwohner durch unterschiedliche Pflasterung oder markierte Flächen realisiert werden. Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Ausführungsplanung einzubeziehen. Des Weiteren ist nach abschließender Klärung der Widmung der Straße als Stadtstraße, für die die Baulast bei der Stadt Zossen liegt, bedarfsweise ein entsprechender Beschilderungsplan bei der Straßenverkehrsbehörde enzureichen. Für die Baumaßnahmen ist der Stadt Zossen oder beim Straßenverkehrsamt durch das ausführende Unternehmen eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Sicherung der Arbeitsstelle zu beantragen (§ 45 (2), (6) StVO bzw. § 45 (1), (6) StVO). Die ortsfeste Beschilderung ist gem. § 45 (1) StVO beim Straßenverkehrsamt zu beantragen und bleibt einer verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten.	
17.8	SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fleischerei *Schreiben vom 18.02.2026*	Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o.g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H): **a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr** Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG Sollten Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden. **b. (NF)Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung** Rechtsgrundlage: § 3 Nr. 1 WasSiG i. V .m § 6 1.WasSv und § 14 BbgBO; § 3(1) BbgBKG i. V. m. DVGW Arbeitsblatt W405 Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Amtsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. (Luftlinie, wenn keine unüberwindbaren Hindernisse [z.B. mehrere Straßenzüge, Bahngleise, geschlossene Bauweise, etc.] dazwischenliegen, ansonsten tatsächliche Lauflänge). Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sowie eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von mehr als 3, 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.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Bei der konkreten Ausführungsplanung sind die genannten Richtlinien zu beachten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Begründung der Nachweis erbracht, dass für die Rettungsfahrzeuge ausreichend Platz eingeräumt wurde, um mögliche Rettungsaktionen nicht zu beeinträchtigen. Kenntnisnahme. Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich in der Straße „Breite“ in der Nähe zur Straßenecke „Bahnhofstraße“ (Flurstück 195, Flur 14, Gemarkung Zossen). Die tatsächliche Lauflänge dahin beträgt ca. 230m. In der Begründung wird auf diesen Löschwasserbrunnen verwiesen. Zur Thematik der Löschwasserversorgung hatte der Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden Zossen mit Schreiben vom 08.06.2020 auf folgendes hingewiesen: *„Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.* *Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gemäß BbgBKG und sowie der Verwaltungsvorschrift zum BbgBKG sind die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. *Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung.* *Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.* *Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung".*	*Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwasser nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt."* Die Sicherung bzw. Bereitstellung von Löschwasser muss im Baugenehmigungsverfahren abgesichert werden.
		c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.	Kenntnisnahme. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht eingeteilt. Daher ist in der konkreten Straßenplanung auf die genannte Musterrichtlinie zu achten.
		d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwiefern wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Fernglasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.	Kenntnisnahme. Im Umweltbericht wurde sich im Kapitel 13.2.8 zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt geäußert. Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katstrophen nicht vorherbestimmbar ist. Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohnraum zu schaffen und dabei bedarfsgerecht den Stadtpark der Stadt Zossen zu erweitern, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich eingehalten, so dass auch hier keine Risiken für die menschliche Gesundheit besteht. Auch die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter wurde im Umweltbericht dargestellt.
		e. (NB) Abstand Solaranlagen von anleiterbaren Stellen (2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr) *Rechtsgrundlage: § 33 BbgBO i. V. m. Anforderungen des DGVU* Sollten anleiterbare Stellen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges vorgesehen werden, ist dieser Bereich von PV-Anlagen freizuhalten.	Kenntnisnahme. Ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die Feuerwehr muss von spannungsführenden Teilen einen vorgeschriebenen Sicherheitsabstand einhalten. Von elektrischen Anlagen unter 1.000 V ist dies beispielsweise ein Abstand von 1m. **f. (H) Festlegung vegetationsarmer Streifen um die Wohnbebauung zum vorbeugenden Waldbrandschutz** Der Änderungsbereich „Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung“ befindet sich inmitten einer Waldfläche die der Waldbrandgefahrenklasse A1 (höchste Klasse) gemäß LWaldG zugeordnet wird. Aufgrund der Munitionsbelastung ist eine aktive Waldbrandbekämpfung oftmals nur unter erschwerten Bedingungen möglich. Die vergangenen Jahre zeigten im Bereich um das beplante Gebiet herum, eine erhöhte Anzahl an Waldbränden auf. Aus diesem Grund wird es empfohlen, einen ausreichend breiten vegetationsarmen Streifen um die Siedlung herum festzusetzen. Mit diesem Streifen soll der Feuerwehr die Möglichkeit eingeräumt werden, einen Waldbrand, der über ein Waldbodenfeuer hinausgeht, effektiv von der Wohnbebauung fernhalten zu können. Zur Ausführung und Anordnung eines solchen Streifens empfiehlt es sich, einen Beratungstermin mit der Brandschutzdienststelle und dem Waldbrandkompetenzzentrum des Landes Brandenburg zu vereinbaren.	Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Das genannte Wochenendhausgebiet Radeland-Siedlung befindet sich nicht im Stadtgebiet Zossen sondern liegt im Bereich von Baruth. Eine Berücksichtigung kann im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erfolgen.
17.9	SG Infrastrukturmanagement *Schreiben vom 10.02.2026*	Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/ Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan der Stadt Zossen. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Einwendungen erhoben.
17.10	Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz *Schreiben vom 07.07.2026*	Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Jedoch ist zu beachten, dass das neue Wohngebiet direkt an das technische Denkmal „Nottekanal zwischen Mellensee und der Einmündung in die Dahme bei Königs Wusterhausen einschl. der entsprechenden wasserbaulichen Anlagen und noch vorhandene Teile des Treidelweges“ (hier: Flur 14, Flst. 300/4 Gem. Zossen) angrenzend und auch in der Nähe des Gartendenkmals „Stadtpark“ liegen soll. Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegt neben den Denkmalen ans sich auch deren Umgebung dem gesetzlichen Schutz. Damit unterliegen die Ausbildung und Gestaltung des Ufers sowie der angrenzenden Flächen der Erlaubnispflicht nach dem BbgDSchG. Diesbezüglich sollte die Stadt Zossen und/oder das Planungsbüro vorab mit den Denkmalbehörden Abstimmungen treffen.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Keine Bedenken geäußert. Die Belange des Denkmalschutzes wurden im Entwurf des Bebauungsplanes ausreichend beachtet, so heißt es in der Begründung wie folgt: *„Östlich des Plangebiets grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des BbgDSchG.“* *„Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen. Eine Betroffenheit des Gartendenkmals kann ausgeschlossen werden. Einerseits befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gartendenkmals und andererseits sind die geplanten baulichen Anlagen, hier insbesondere durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, in einem ausreichend Abstand zum Denkmal, so dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist. Darüber*

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Im Bereich des o.g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite 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 u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.	*hinaus sind durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und der Fläche für Wald ein natürlicher Puffer vorhandenen. Bei der Parkausgestaltung ist in der Ausführungsplanung jedoch der entsprechende Schutzstatus des Gartendenkmals zu berücksichtigen. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen jedoch nicht.“*
18	Landesbetrieb Straßenwesen *Schreiben vom 06.03.2026*	Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststelle Wünsdorf dem Vorhaben zu. Das Vorhabengebiet wird verkehrlich über die Friesenstraße erschlossen, die nach ca. 150 m an die B 96. Der aus dem B-Plan resultierende Verkehr aus den angedachten 48 Wohneinheiten lässt keine Beeinträchtigung auf die angrenzende B 96 erwarten. Aus heutiger Sicht werden durch das Vorhaben keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Zustimmung.

2: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen im Zeitraum vom 03.02.2026 bis einschließlich 06.03.2026 keine Stellungnahmen ein.