

---

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZOSSEN**

## **- 5.1. ÄNDERUNG -**

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

**STADT ZOSSEN**

**Marktplatz 20  
158406 ZOSSEN**

**STAND: 28.08.2024**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung</b>	
1. Veranlassung	3
2. Erforderlichkeit	3
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung	3
3.2 Regionalplanung	3
4. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes	3
4.1 Bestandsnutzung	3
5. Darstellung der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
5.1 Geplante Nutzung	3
5.2 Inhalt der 5.1. FNP-Änderung	3
5.3 Flächenbilanz	4
6. Ablauf des Planverfahrens	4
7. Zusammenfassung	4
8. Gesetzliche Grundlagen	4
<b>ANLAGE I: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2</b>	<b>5</b>
1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens	5
1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne	5
2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Vorhabengebiet	6
2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung	7
2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	7
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben	7
2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase	8
2.b.2.1 Bestand, Abriß und Bau des Vorhabens	8
2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen	8
2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen	8
2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle	8
2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt	9
2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	9
2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima	9
2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels	10
2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe	10
2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen	10
2.c.1 Bauphase	10
2.c.2 Betriebsphase	10
2.d Alternative Planungsmöglichkeiten	10
2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	10
3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen	10
3.c Allgemeine Zusammenfassung	11
3.d Quellenangaben	11

1. Veranlassung

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg" macht eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Erforderlichkeit

Der parallel sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Südlicher Planweg" soll Bauflächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festsetzen. Der Bedarf an bezahlbaren für Flächen zur Errichtung von Eigenheimen ist im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen vorhanden.

Die Fläche der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Mit der bestehenden Darstellung als gemischte Baufläche könnten bei einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan etwa auf der Hälfte des Änderungsbereiches Wohnbauten errichtet werden. Auf den übrigen Flächen wären nur die in Mischgebieten nach § 6 BauNVO zulässigen weiteren Nutzungen genehmigungsfähig.

Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden. Der Bebauungsplan "Südlicher Planweg" war als Planung nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) begonnen worden.

Nachdem das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 18.07.2023 entschieden hat, daß Freiflächen außerhalb von Siedlungsbereichen einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden können, darf dieser Paragraph nicht mehr angewendet werden.

Die Stadt Zossen hat entschieden, das Planaufstellungsverfahren als Regelverfahren weiterzuführen. Dazu ist vor der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens der Flächennutzungsplan zu ändern, damit der Bebauungsplan aus den zu ändernden Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist in Brandenburg als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten (GVBl.II/19 Nr. 35).

Als sachlicher und räumlicher Teilplan hat der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 weiterhin in vollem Umfang Bestand.

Gemäß Pkt. (Z) 1.1 gehört die Stadt Zossen zum weiteren Metropolenraum (WMR) des Landkreises Teltow-Fläming. In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Stadt Zossen als Mittelzentrum gemäß Pkt. (Z) 3.6 eingeordnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der in der Festlegungskarte des LEP HR als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt ist.

Die Planung entspricht dem Grundsatz (G) 5.1, nach dem Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete genutzt werden sollen und eine Innenentwicklung angestrebt wird.

Sie entspricht dem Ziel (Z 5.2 LEP HR), weil es an bestehende Siedlungsgebiete am Planweg anschließt.

Da das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen als gemischte Bauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt ist, stelle die Planung gemäß Ziel (Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR) eine Siedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung dar.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt im Entwurf vor. In der Festlegungskarte des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 sind für den Änderungsbereich keine

- Festlegungen getroffen worden.  
Die Stadt Zossen ist als nachrichtliche Übernahme aus der Landesplanung nach Pkt. 3.6 Abs. 1 und 2 LEP HR als Mittelzentrum dargestellt.
4. Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen für das gesamte Stadtgebiet wurde in seiner 3. Änderung am 05.12.2023 rechtswirksam.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist die Änderungsfläche nach § 1 Abs. 2 Pkt. 2 BauNVO als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
- 4.1 Bestandsnutzung
- Die Flächen des Änderungsbereiches sind extensive Grünlandflächen. Sie werden aktuell als Pferdekoppel/Weide genutzt.  
Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Trockenrasen).
5. Darstellung der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 5.1 Geplante Nutzung
- Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.  
Es ist abzusehen, daß im Ortsteil Schöneiche kein Bedarf an gemischt nutzbaren Flächen besteht. Demgegenüber ist ein erhöhter Bedarf an Wohnbauland vorhanden.
- 5.3 Flächenbilanz
- Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,1 ha.  
Es umfaßt in der Gemarkung Schöneiche, Flur 3, die Flurstücke 122 und 123.
6. Ablauf des Planverfahrens
- 6.1 Aufstellungsbeschluß
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.02.2024 gefasst und im Amtsblatt für die Stadt Zossen vom 25.03.2024 bekanntgemacht.
- 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung bereits vorliegender Planunterlagen der Planänderung 5.1 im Zeitraum vom 02.04.2024 - 03.05.2024 statt.
7. Zusammenfassung
- Die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Zossen vereinbar.  
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Zossen ist der Änderungsbereich bereits als Baufläche dargestellt. Es soll eine Änderung der Baufläche von Nutzung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO in eine Nutzungsdarstellung als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO erfolgen.  
Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlicher Planweg."

8. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023, (BGBl. I Nr. 394)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990, (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 33 S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, (Nr. 5),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 GVBl. I/13, Nr. 3), ber. durch GVBl. I/13 [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 (Nr. 9)) und
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, (Nr. 18))

## **ANLAGE 1: Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2**

### **1.a Einleitung und Beschreibung der Merkmale des Vorhabens**

#### Größe des Vorhabens

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

#### Nutzungsangaben

Der Änderungsbereich soll vollständig als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO dargestellt werden.

#### Standort des Vorhabens

Der Änderungsbereich befindet sich im Gemarkungsgebiet des Ortsteiles Schöneiche der Stadt Zossen. Die Stadt Zossen gliedert sich in 10 Ortsteile und 6 Gemeindeteile. Die Stadt Zossen liegt im Landkreis Teltow-Fläming ca. 20 km südlich der Berliner Stadtgrenze.

Im Jahr 2021 wohnten in der Stadt Zossen 20130 Einwohner.

Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraßen 246 und 96. Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen sind Rangsdorf an der A 10 (südlicher Berliner Ring) bzw. Bestensee an der A13 (Berlin–Dresden).

Der Ortsteil Schöneiche liegt an der Landesstraße L 744, die weiter in Richtung Motzen führt.

Haltepunkte der Bahn sind Dabendorf, Zossen; Neuhof und Waldstadt Wünsdorf.

#### Nutzungen im Änderungsbereich

Die Fläche des Änderungsbereiches ist eine extensive Grünlandfläche. Sie wird als Pferdekoppel genutzt.

#### Beschreibung des Umfeldes:

Im Westen und Süden grenzen bebaute Grundstücke mit dörflicher Struktur (Wohngebäude, Nebengebäude, Scheunen Hausgärten) an das Plangebiet.

Im Osten grenzt Bestandswald aus Kiefern an das Plangebiet.

Im Norden bildet die Straße Planweg die Geltungsbereichsgrenze.

### **1.b Einschlägige Gesetze und Fachpläne**

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Gesetze und Fachpläne maßgeblich von Bedeutung:

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und sind im Rahmen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

In § 1a finden sich ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die u.a.

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und
- die Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung fordern.

Der § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschreibt und bewertet werden.

Die Normen im Baugesetzbuch zielen auf einen hohen Standard des Umwelt- und Naturschutzes ab. Dem kann vorliegend dadurch Rechnung getragen werden, dass der

Eingriff durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen so gering als möglich ausgestaltet wird.

Unvermeidbare Eingriffe können durch im räumlichen Zusammenhang durchführbare Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

## **2.a Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### 2.a.1 Zustand der Schutzgüter im Plangebiet

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

Zur Ausübung von Erholungs- und Freizeitfunktion sind die Änderungsbereiche nicht geeignet.

#### Schutzgut Flora

Der Änderungsbereich wird als Extensivgrünland genutzt. Auf Teilflächen des Änderungsbereiches befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

#### Schutzgut Fauna

Durch seine Nutzung als Extensivgrünland kann der Änderungsbereich als Nahrungsquelle und Aufenthaltsbereich für Fauna/Avifauna und Lebensraum für Insekten und Reptilien dienen.

#### Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen werden durch die Bestandsnutzung Extensivgrünland und nicht eingeschränkt.

#### Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

##### Grundwasser

Das Schutzgut Grundwasser ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Schutzgut Klima ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist durch Intensivackerflächen und inselartige Waldbereiche geprägt. Eine Erholungseignung ist vorhanden.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

#### Berücksichtigung von Schutzgebieten

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie sie die Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, die Schutzgebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

### 2.a.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtausführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nicht betroffen.

#### Schutzgut Fauna

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen.

#### Schutzgut Flora

Die aktuellen Lebensraumbedingungen würden fortbestehen. Das nach § 30

BNatSchG geschütztes Biotop bliebe erhalten.

Schutzgut Boden

Der Boden würde keine Veränderung erfahren.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserzustand würde keine Veränderungen erfahren.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine Änderungen prognostizierbar.

Schutzgut Landschaft

Die Ungestörtheit des Landschaftsbildes würde fortbestehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Schutzgebiete

Schutzgebiete wären nicht betroffen.

**2.b Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes**

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes durch das geplante Vorhaben

Schutzgut Mensch

Es werden moderne Wohnbedingungen für junge Familien geschaffen.

Schutzgut Fauna

Das Schutzgut Fauna ist kaum betroffen. Alle Tierarten können auf benachbarte gleichartige Flächen ausweichen.

Schutzgut Flora

Das extensive Grünland wird vollständig durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Das schließt auch das geschützte Biotop ein.

Im parallel geführten Bebauungsplanverfahren ist geregelt, daß für die Biotopanspruchnahme ein entsprechendes Ersatzbiotop angelegt wird.

Boden

Mit der Umsetzung der Planung wird es zu zusätzlichen dauerhaften Versiegelungen durch den Bau von Wohn-, Wohnnebengebäuden, Straßen und Wegen kommen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich nicht verändern, da das Regenwasser weiterhin vor Ort versickern kann und die Überbauungen einen verhältnismäßig geringen Umfang haben werden.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Klima/Luft

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Landschaft

Durch die Errichtung neuer Wohnbauten wird sich das Landschaftsbild verändern.



Die Erholungseignung der Landschaft wird in geringem Umfang abnehmen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter ist nicht betroffen.

Es werden neue Sachgüter geschaffen.

Die Gebäude werden in energiesparender Bauweise errichtet und klimagerechte Beheizungsanlagen eingebaut. Es ist zu erwarten, daß die Dächer der Gebäude mit Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung und mit Solarpaneelen für die Eigenutzung der Elektroenergie und zur Einspeisung ins örtliche Elektonergienetz ausgerüstet werden.

#### Auswirkungen auf Schutzgebiete

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten durch die Umsetzung der Planung ist nicht zu prognostizieren.

### 2.b.2 Auswirkungen in der Bau- und Betriebsphase

#### 2.b.2.1 Bestand, Abriss und Bau des Vorhabens

Ein Bestand an Gebäuden und baulichen Anlagen ist nicht vorhanden. Abrisse sind nicht erforderlich.

In der Bauphase wird es zu baubedingten Materiallieferverkehr kommen und es wird Baulärm entstehen.

#### 2.b.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

(Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Für die zu errichtenden Gebäude werden die natürlichen Ressourcen Fläche und Boden beansprucht.

#### 2.b.2.3 Art und Menge der Emissionen

(Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen)

In der Bauphase wird es zu Baulärm, Baumaschinenlärm und Verdichtungen von Boden kommen.

Schadstoffe, Wärme und Strahlung spielen bei dem Vorhaben keine Rolle.

In der Betriebsphase wird es zu An- und Abfahrtsverkehr zu den Baugrundstücken kommen.

#### 2.b.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle (Beseitigung, Verwertung)

In der Bauphase werden verschiedenste Verpackungen, Transportbehälter für Baumaterialien und Restbaustoffe anfallen, deren Entsorgung die jeweiligen Bau-firmen zu übernehmen haben.

In der Betriebsphase werden durch das Vorhaben keinerlei Abfälle anfallen.

Durch das Vorhaben werden keine gefährliche Abfälle erzeugt.

#### 2.b.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt sind nicht zu prognostizieren.

#### 2.b.2.6 Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Kumulierung)

Es sind in der Nachbarschaft keine weiteren Planvorhaben bekannt, die gemeinsam mit dem Vorhaben zu bewerten wären.

#### 2.b.2.7 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (Treibhausgasemissionen)

Schädliche Klimaauswirkungen sind nicht zu prognostizieren.

#### 2.b.2.8 Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels

Anfälligkeiten des Vorhabens durch den Klimawandel sind nicht zu prognostizieren.

2.b.2.9 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es ist davon auszugehen, dass die eingesetzten Baustoffe und Baumaterialien zertifiziert sind und die Baugeräte und die Bautechnologien dem Stand der Technik entsprechen.

**2.c Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Artenschutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelbar.

Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel zum FNP-Änderungsverfahren.

2.c.1 Bauphase

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelbar.

2.c.2 Betriebsphase

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelbar. Der Eingriffsumfang ist nur überschlägig bekannt.

**2.d Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht erkennbar.

Auch war der Änderungsbereich bereits als Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt und es erfolgt nur eine Änderung der Nutzung einer gemischte Baufläche in eine Wohnbaufläche.

**2.e Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen ist kaum zu erwarten.

Das Plangebiet liegt abseits von Oberflächengewässern, die Überschwemmungen auslösen können.

Eine Orkan- und Unwetteranfälligkeit ist im Rahmen des allgemeinen Wettergeschehens nicht gegeben.

**3.a Verwendete technische Verfahren und mögliche Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Zusammenstellung der Umweltangaben bereitete keine Schwierigkeiten. Die Beschreibung und Einschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderte keine komplizierten und technisch aufwändigen Meß- und Prüfverfahren.

**3.b Überwachungsmaßnahmen der Umweltauswirkungen**

Für die Planung sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Kontrollmöglichkeiten gegeben.

### 3.c Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Planung sind Schutzgüter Flora, Fauna und Boden betroffen.  
Die Schutzgüter Flora und Fauna stehen in einem engen Zusammenhang.  
Mit der Überbauung der Flächen des Änderungsbereiches werden vorhandene Lebensräume und Nahrungsquellen für die Fauna entfallen, die allerdings auch keine besondere Qualität aufweisen.  
Für die Inanspruchnahme eines geschützten Biotopes wird an anderer Stelle ein Ersatzbiotop angelegt.  
Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren.  
Die Versiegelung wird durch den Bau von Wohn- und Nebengebäuden sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und Wege und Zufahrten auf den Baugrundstücken.  
Die Versickerungsbedingungen für Niederschlagswasser werden sich geringfügig verschlechtern. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist weiterhin gegeben.

**Es ist einzuschätzen, daß die Schutzgüter Flora, Fauna und Boden in geringem Umfang betroffen und die Eingriffe ausgleichbar sind.**

### 3.d Quellenangaben

- eigene Begehungen und Bestandserhebungen
- 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen



**Von:** [REDACTED]  
**Betreff:** Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen, OT Schöneiche - Stellungnahme des LK TF im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
**Datum:** 18. April 2024 um 16:36  
**An:** info@planung-herger.de  
**Kopie:** [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Herger,  
der gestrige Abgabetermin (17.04.2024) für die Stellungnahme des Landkreises TF zu o. g. Planung konnte personell bedingt leider nicht in Gänze einhalten werden. Anliegend übersenden wir Ihnen vorerst alle derzeit zu o. g. Planung vorliegenden Stellungnahmen der Fachämter/Behörden des Landkreises TF digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF). Auf die Zusendung von Papierfassungen wird insoweit verzichtet.

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung , hier: **SG Kreisentwicklung**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Bildung und Kultur, hier: **SG Schulverwaltung und Kultur**
- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht u. SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter werden digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) mit dieser E-Mail übersandt.

- **SG Technische Bauaufsicht**
- **SG Wasser, Boden, Abfall**
- **SG Schulverwaltung und Kultur**
- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Agrarstruktur**
- **SG Ordnung und Sicherheit**

Seitens des **SG Kreisentwicklung** ergehen im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens zunächst nachfolgende Hinweise. Eine ausführliche bauplanungsrechtliche Positionierung erfolgt personell bedingt erst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage des wirksamen Planes. Diese bedingt eine Gegenüberstellung / Nachvollziehbarkeit der wirksamen Darstellungen mit den geplanten; jeweils eingebunden in die wirksamen Darstellungen des Umgebungsbereichs. Das im gesamten Verfahren geltende Procedere erfordert, dass alle im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Darstellungen in die Ausschnittkarten zu übernehmen sind. Weiterhin sind die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Darstellungen der Ausschnittkarten vollständig in der Legende zu erklären (Änderung auf Grundlage des wirksamen Plans). Hier werden nur die im Zuge der Änderung relevanten Flächen (gemischte Baufläche / Wohnbaufläche) in der Legende erklärt.

Die Bildüberschrift der rechten Ausschnittkarte „Nutzungsdarstellung des rechtskräftigen FNP“ sollte im Rückgriff auf § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB wie folgt angepasst werden: „Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Zossen in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2018 (ggf. zuletzt geändert am ....., bekannt gemacht am ....)“. Beim linken Bildausschnitt wird „Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes“ oder „Ausschnitt des FNP-Änderungsbereichs“ empfohlen. Der Systematik der Änderung folgend wird angeregt, zuerst (links) die Darstellung des wirksamen FNP vorzunehmen und folgend dann (rechts) den Ausschnitt mit der beabsichtigten Änderung zu anzuordnen. Im Sinne der Gegenüberstellung / Nachvollziehbarkeit wird zudem darauf hingewiesen, dass die Ausschnittkarten des wirksamen Planes und der beabsichtigten Änderung identisch sein sollten. Hier ist dies nicht der Fall. Der Ausschnitt des wirksamen F-Planes zeigt links einen erweiterten Bildausschnitt im Vergleich zum Ausschnitt mit der beabsichtigten Änderung. Dies könnte nicht gewollte Darstellungsinhalte suggerieren.

Vorsorglich wird ergänzend bereits jetzt darauf hingewiesen, dass beim Feststellungsbeschluss allein der Plan darzustellen ist, der künftig wirksam werden soll.

Soweit ersichtlich enthalten die Vorentwurfsunterlagen zur o. g. Planung bereits erste Ausführungen hinsichtlich der übergeordneten Planungsbindungen, insbesondere bezogen auf die Landesplanung. Entgegenstehende Festlegungen sind hier insofern nicht zu erkennen. Zum aktuellen Stand der Regionalplanung wird auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 verwiesen und eine entsprechende Aufnahme in die Begründung zur Planung empfohlen.


Vom **SG Naturschutz**, **SG Planung**, **Controlling**, **Finanzen** und **SG Hygiene und Umweltmedizin** lagen zum Zeitpunkt dieser Mitteilung (noch) keine Beurteilungen vor. Entsprechend noch eingehende Anregungen und Bedenken werden umgehend nach Vorlage nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

  
SB Bauleitplanung



 03371 608-4154  
 03371 608-9200  
  
 <https://www.teltow-flaeming.de>

 Kreisverwaltung Teltow-Fläming  
SG Kreisentwicklung  
Am Nuthefließ 2  
14943 Luckenwalde

30 Jahre Landkreis Teltow-Fläming: Hier lässt sich's leben! <https://www.teltow-flaeming.de>

Ihr Job bei der Nummer Eins im Osten: <https://www.teltow-flaeming.de/karriere>

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

Sie dient nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

Der Empfang von Dateianhängen ist auf eine Größe von 20 MB pro E-Mail begrenzt.



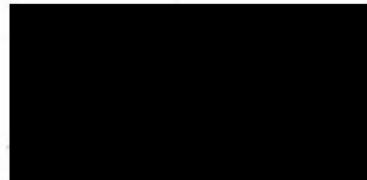
Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.

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

*Mail: 02.04.24*

**Landkreis Teltow-Fläming**

Dezernat III  
**Untere Bauaufsichts- und  
Denkmalschutzbehörde**



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



A 67 Umweltamt

A 67.2 Untere Naturschutzbehörde



Luckenwalde, 25. April 2024

A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklungsamt

**Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen**

hier: frühzeitige Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

AZ bei A 67.2: 40651/24/672

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 18.03.2024 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Vorentwurf Flächennutzungsplan (Stand 11.03.2024)
- Vorentwurf Begründung (Stand 11.03.2024)
- Anschreiben Planungsbüro Herger vom 12.03.2024

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

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

### 1. Einwendungen

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

## Einwendungen

### 1. Biotopschutz

Im Plangebiet ist das Vorkommen besonders geschützter Biotope nach § 30 BNatSchG<sup>1</sup> i. V. m. § 18 BbgNatSchAG<sup>2</sup> nachgewiesen worden. Diese gehen durch die beabsichtigte Nutzung verloren. Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind nach § 30 Abs. 2 BNatSchG verboten.

Nutzungsänderungen oder –intensivieren sind ebenso nach § 18 Abs. 2 BbgNatSchAG verboten. Geschützte Biotope müssen zwar nicht nachrichtlich in den FNP übernommen werden, da sie ohnehin per Gesetz unter Schutz stehen, dies bedeutet aber nicht, dass sie im FNP-Verfahren unberücksichtigt bleiben können. Neben der Planzeichnung sollte im Rahmen der Abwägung auch inhaltlich der jeweilige Schutzstatus verdeutlicht und nachvollziehbar bewertet werden.

Für einen Vorhabenträger, Behörden usw. muss aus dem Planwerk eindeutig zu entnehmen sein, ob sich ein geplantes Vorhaben eventuell in einem naturschutzrelevanten Bereich befindet. Der gesetzliche Biotopschutz stellt gegenüber einer gemeindlichen Satzung ein höherrangiges Recht dar. Der § 30 Abs. 4 BNatSchG ermöglicht den Gemeinden (vor) bei Planaufstellung eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen, sofern im Rahmen der Planverwirklichung Biotop beeinträchtigende Handlungen zu erwarten sind. Durch diese „Generalausnahme“ erhält die Gemeinde Rechtssicherheit im Hinblick auf die Zulässigkeit und Vollziehbarkeit ihres Planes. Wird die Genehmigung erteilt, erstreckt sich die begünstigende Wirkung auf alle Vorhaben im Plangebiet. Weitere Ausnahmen sind dann nicht erforderlich (vgl. bei Einzelbauanträgen). Diese Wirkung ist befristet auf 7 Jahre nach Inkrafttreten des BP.

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

### 2. Landschaftsplan (LP)

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

Im aufgestellten<sup>3</sup> LP der Gemeinde Zossen, 2. Fortschreibung Teil A, wird die Plangebietsfläche bereits als Siedlungserweiterungsfläche dargestellt und es erfolgt eine entsprechende Eingriffsbewertung. Allerdings wird 2018 (zum Zeitpunkt der Erstellung des LP) in den Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern nicht davon ausgegangen, dass es sich teilweise um eine gesetzlich geschützte Biotopfläche handelt. Daraus resultierend entspricht der LP nicht den aktuellen Gegebenheiten und wäre als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben bzw. mindestens anzupassen.

<sup>1</sup> BNatSchG-Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 14.12.2022

<sup>2</sup> BbgNatSchAG-Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)

<sup>3</sup> hier 2. Fortschreibung (Teil A) zur 2. Änderung des FNP, Stand 14. Februar 2018, aufgestellt mit Maßgaben 02.05.2018, Maßgabenerfüllung 30.06.2018



## b) Rechtsgrundlagen

Zu 1.: §§ 30 BNatSchG und 18 BbgNatSchAG

Zu 2.: § 5 Abs. 1 BbgNatSchAG

§ 9 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 5 Abs. 2a und 4 BauGB

## c) Möglichkeiten zur Überwindung

Zu 1.1.

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

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

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

Zu 1.2.

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

## 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts (UB)

-

### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem UB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB). Es wird angeraten den Umweltbericht vor der nächsten Trägerbeteiligung mit der UNB vorabzustimmen (digital möglich, [birgit.lueddemann@teltow-flaeming.de](mailto:birgit.lueddemann@teltow-flaeming.de)).

### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

## 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

### a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

keine

### b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

keine

#### 4. Weiter gehende Hinweise

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

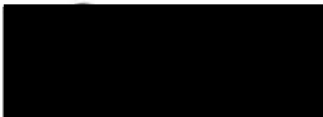
keine

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

1.

Auf Ebene des FNP ist zu prüfen, ob die Belange des besonderen Artenschutzes der Planänderung entgegenstehen oder mögliche Konflikte in nachgelagerten Verfahren lösbar sind. Derzeit läuft parallel das B-Planänderungsverfahren. Die Artenschutzbelange werden hier detailliert bearbeitet.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: jeweilige Bewertungstabelle Eingriff aus LP, 2. Fs, Teil A

Auszug LP, 2. Fortschreibung Teil A, Entwicklungskarte



#### Erweiterungsflächen

Erhalt      Entwicklung

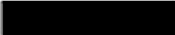


Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen,  
Sonderbauflächen, Verkehrsflächen  
Bereiche der 2. Änderung des FNP

Mail: 02.04.24

## Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Untere Bauaufsichts- und  
Denkmalschutzbehörde**

Datum: 02.04.2024  
Auskunft:   
Zimmer: A5-2-05  
Telefon: 03371 6084327  
Aktenz.: 63/03/00866/24

Landkreis Teltow-Fläming  
Kreisenwicklungsamt  
Frau Schönberger  
Zinnaer Str. 34  
14943 Luckenwalde



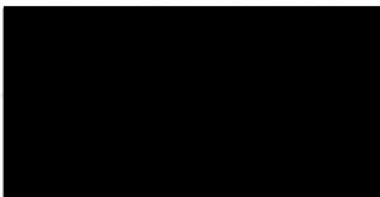
**Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
zum Vorentwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen,  
Stand: 11.03.2024**

### Stellungnahme

Sehr geehrte 

zum Vorentwurf 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen, Stand 11.03.2024 bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Mail: 04.04.24

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall

Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 3. April 2024  
Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: A5-3-06  
Telefon: 03371 608-2606  
Aktenz.: 432/24/673/8-01

Kreisverwaltung Teltow-Fläming  
D IV/Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
Kreisentwicklung

[REDACTED]  
Im Hause  
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34



## Stellungnahme

Betr.: Vorentwurf der 5.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen

hier: Beteiligung Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)  
(Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 3 Abs. 1 S. 1, 1. HS BauGB  
und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und  
Detailierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB)

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

Es liegen folgende digital am 15. März 2024 im SG Wasser, Boden, Abfall eingegangene  
Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben
- Vorentwurf Begründung mit Umweltbericht, Stand 11.03.2024
- Planzeichnung, Stand 11.03.2024

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

keine

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

keine

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


Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken zum o.g. Vorentwurf (Hier:  
Umwandlung gemischte Baufläche in Wohnbaufläche in Schöneiche)

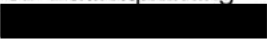
[REDACTED]  
Sachbearbeiterin

Mail: 04.04.24

# Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 03.04.2024  
Auskunft:   
Zimmer: C5-0-11  
Telefon: 03371 608-3134  
Aktenz.: 40.01

D IV Amt für Wirtschaftsförderung und  
Kreisentwicklung  
SG Kreisentwicklung  
SB Bauleitplanung  
  
Im Hause



## Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen


Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Schreiben mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme vom 14.03.2024
- Digitale Unterlagen zu dem Beteiligungsverfahren unter dem folgenden Link:
  - H:\Zentral\amt80\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\5.1.\_Aenderung\_F NP\_Stadt Zossen

Grundsätzlichen bestehen aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) keine Bedenken gegen die Inhalte der Beteiligung zum Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen.

Der vorliegende Entwurf beabsichtigt, die Änderung einer Baufläche mit der Nutzung als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 2 BauNVO in eine Nutzungsdarstellung als Wohnbaufläche (W) nach § 1 Abs. 1 Pkt. 1 BauNVO. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt hierbei ca. 1,1 ha.

Infolge dieser Entwicklung sind somit auch weitere Zuzüge im Stadtgebiet Zossen zu erwarten. In der Annahme, dass dorthin auch Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter ziehen, bedarf es rechtzeitig auch einer entsprechend ausgebauten Infrastruktur. Insofern sei dringend darauf hingewiesen, die erforderlichen Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich sowie die zukünftig notwendigen Kapazitäten in der Bildung frühzeitig zu errichten und einzuplanen.

  
Sachbearbeiterin  
Schulverwaltung

Mail: 28.03.24

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat: I  
**Hauptamt /** Infrastrukturmanagement  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 28. März 2024  
Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: B8-2-08  
Telefon: 03371 608-4555  
Aktenz.: 10.ISM-Ma 24/117



Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
SG Kreisentwicklung  
[REDACTED]

## Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement

Sehr geehrte [REDACTED]

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.

Gegen die 5.1 Änderung des FNP der Stadt Zossen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Die Belange des A 10, der Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen betreffend, werden nicht berührt


[REDACTED]  
Sachbearbeiterin

Mail: 21.03.24

Landkreis Teltow-Fläming  
26. März 2024  
Amt Wirtschaftsförderung  
und Kreisentwicklung


## Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 21.03.2024  
Auskunft:   
Zimmer: A5-2-13  
Telefon: 03371 6083607  
Aktenz.: 63/34/10277/24/DK

Amt für Wirtschaftsförderung  
und Kreisentwicklung  
SG Kreisentwicklung  
Frau Schönberner

### Zossen, Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte 

hiermit möchte ich Ihnen die Antwort auf Ihr Schreiben vom 14.3.2024 zukommen lassen.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes tangiert keine Belange der Bau- oder Bodendenkmalpflege.

Freundliche Grüße



# Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 15.03.2024  
Auskunft: [REDACTED]ck  
Zimmer: A7-3-12  
Telefon: 03371 608-2728  
Aktenz.: 36.42.39/C240097

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



**Vorentwurf der 5.1. Änderung des FNP der Stadt Zossen, OT Schöneiche  
Ihr Az. k.A.**

Sehr geehrte [REDACTED]

Im Vorentwurf sind keine Anhaltspunkte erkennbar, zu denen eine straßenverkehrsrechtliche  
Stellungnahme abgegeben werden kann.  
Ich bitte um weitere Beteiligung.

[REDACTED]  
Sachbearbeiterin



Ma. 7. 08. 04. 24

## Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 09.04.2024  
Auskunft: [REDACTED]  
Zimmer: C3-2-12  
Telefon: 03371 608-4727  
Aktenz.: 83.1.1/0324/0580

D IV / A 80  
SG Kreisentwicklung  
[REDACTED]

- im Hause -

### Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen

Sehr geehrte [REDACTED]

die Planunterlagen zum Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Stand vom 11.03.2024, haben dem Landwirtschaftsamt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Änderungsbereiches befindliche Flächen einer landwirtschaftlichen und agrarförderrechtlichen Nutzung unterliegen. Hinsichtlich Lage und Bonität der als Grünland genutzten Flächen ist eine Erschließung als Wohnbaufläche prinzipiell möglich.

Für die betroffenen Flurstücke 122 und 123 der Flur 3 in der Gemarkung Schöneiche bestehen langfristige Pachtverträge mit einem Landwirtschaftsbetrieb. Ein Neuabschluss oder eine geänderte Nutzung des bestehenden Pachtverhältnisses vor Ablauf der Pachtlaufzeit ist gemäß § 2 LPachtVG (Landpachtverkehrsgesetz) dem Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Sachbearbeiterin TöB

**Anhang**

**Gesetzliche Grundlagen - Fundstelle des zitierten Gesetzes**

**Gesetz über die Anzeige und Beanstandung von Landpachtverträgen  
(Landpachtverkehrsgesetz - LPachtVG)**

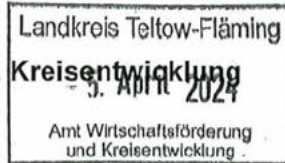
vom 8. November 1985 (BGBl. I S. 2075), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes  
vom 13. April 2006 (BGBl. I S. 855)

Handwritten: 08.04.23

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

Datum: 04.04.2024  
Auskunft: [Redacted]  
Zimmer: A1-2-09  
Telefon: 03371 608-2122  
Aktenzeichen: 32.28/91-24

Dezernat IV  
Amt f. Wirtschaftsförderung u.  
SG Kreisentwicklung



im Hause

**Stellungnahme:** zum Antrag vom 14.03.2024  
**Vorhaben:** Vorentwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen  
**Antragsteller:** Stadt Zossen, Marktplatz 20/2, 15806 Zossen  
**Produkt:** 511010

Sehr geehrte [Redacted]

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

[Redacted]  
Schulze  
Sachbearbeiterin