

Amtsblatt

für die Stadt Zossen



22. Jahrgang

Zossen, 03.02.2025

Nr. 3

Inhaltsverzeichnis zum Amtsblatt für die Stadt Zossen 03.02.2025

Stadt Zossen mit ihren Ortsteilen: Glienick, Horstfelde, Schünow, Kallinchen, Lindenbrück
Nächst Neuendorf, Nunsdorf, Schöneiche, Wünsdorf und
Zossen
und den bewohnten Gemeindeteilen: Werben, Zesch am See, Funkenmühle, Neu-
hof, Wald-
stadt, Dabendorf

1. Amtlicher Teil	Seite
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen gem. § 3 (2) Baugesetz- buch (BauGB)	3-7
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 5.1. Änderung des Flächennut- zungsplanes der Stadt Zossen für den Änderungsbereich südlicher Planweg gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)	8-11
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen gem. § 3 (2) Baue- setzbuch (BauGB)	12-14

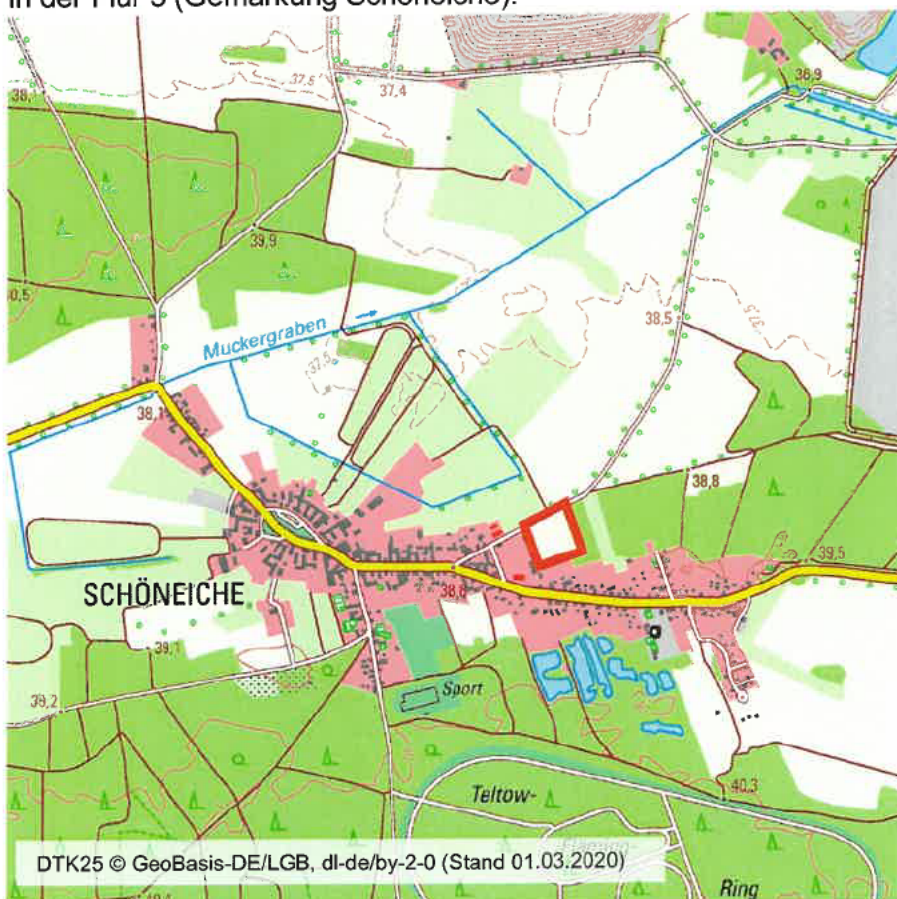
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss in ihrer öffentlichen Sitzung am 13. November 2024 den Entwurf des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht in der vorliegenden Form und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Mit der Veröffentlichung im Internet und der Auslage im Rathaus.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung zu schaffen, um jungen Familien aus dem Ortsteil Schöneiche zu ermöglichen in ihrem Heimatort wohnen zu bleiben. Zu diesem Zweck stellen Dorfbewohner Grundstücke zur Verfügung, die zu moderaten Grundstückspreisen erworben werden können. Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das entspricht der im Plangebiet zu erwartenden Art der Nutzung. Es ist nicht zu erwarten, dass an dieser Stelle ein Bedarf an gewerblichen Nutzungen entsteht, was die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würde.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 122 und 123 und 102 teilweise (Straßenverkehrsfläche) in der Flur 3 (Gemarkung Schöneiche).



Lage des Plangebietes

Die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ werden auf der Internetseite der Stadt Zossen unter www.zossen.de >> Stadt >> Aktuelle Planungen >> Bebauungsplan Südlicher Planweg (Entwurf)

oder mit dem Link:

www.zossen.de/buerger/aktuelle-planungen/bebauungsplan-suedlicher-planweg-entwurf

eingestellt und zugänglich gemacht. Gleichmaßen wird auf das Landesportal <https://www.uvp-verbund.de/bb> als Informationsquelle verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes „Südlicher Planweg“ zur Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB während der bekannten Öffnungszeiten bei der Stadt Zossen, **Marktplatz 20, 15806 Zossen im Konferenzraum im Erdgeschoss** von

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr Termine nach Vereinbarung
Sa 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeden 1. und 3. Samstag im Monat)

vom 11. Februar 2025 bis einschließlich 14. März 2025 öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, wie schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe 3 DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben versehen ist, folgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt. Anträge nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung können unzulässig sein, soweit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- **Landkreis Teltow-Fläming vom 30.08.2023**
 - Schutzgut Boden
 - Zur Schaffung einer planexternen Ersatzbiotopfläche werden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen.

- Schutzgut Pflanzen
Im Geltungsbereich liegt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Die vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten und zu schützen.
- Schutzgut Tiere
Es ist eine Brutvogelkartierung zu erstellen.

- **Landesamt für Umwelt vom 14.08.2023**
 - Schutzgut Mensch
Die geplante Neuentwicklung entspricht dem in der Umgebung existierenden Nutzungsbestand, sodass den Bedingungen des vorbeugenden Immissionsschutzes entsprochen wird.

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlicher Planweg“ im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen als Bestandteil der Begründung**

Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichts:

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 Geltungsbereiches 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 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.

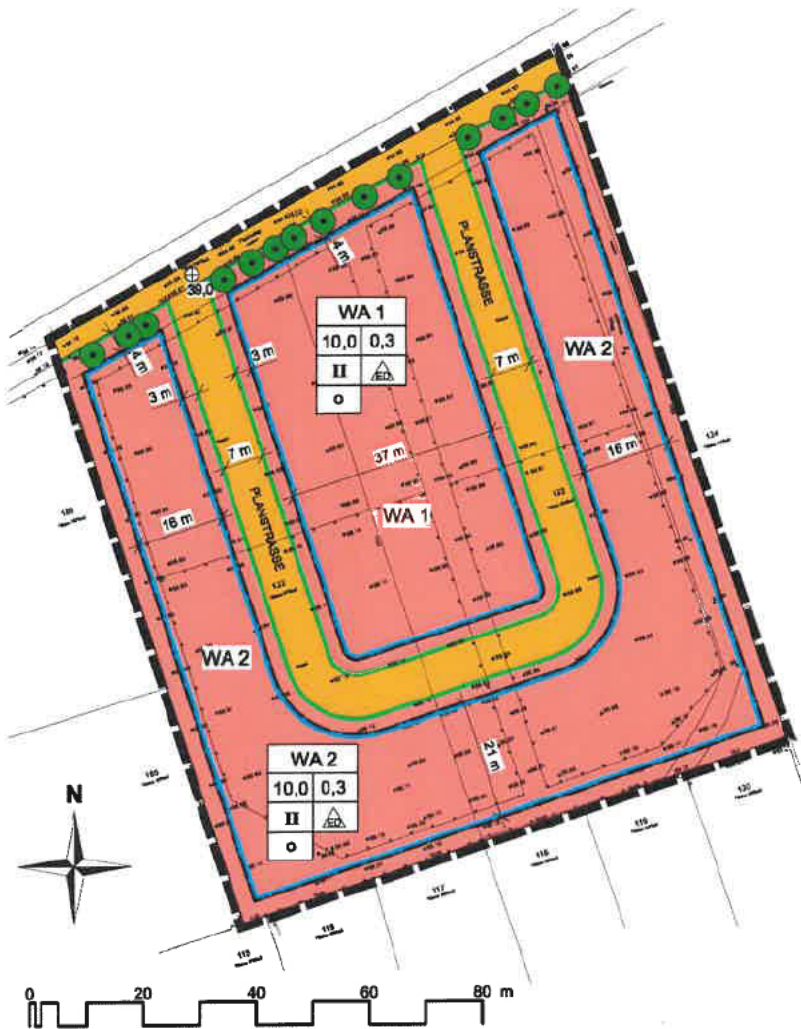
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Kulturgüter sind nicht betroffen.
Sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.
- Berücksichtigung von Schutzgebieten
Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie sie die Schutzgebiete mit europäischer Bedeutung, die Schutzgebiete nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

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. Der Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren. Die Versiegelung erfolgt 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.

- Biotopkartierung
- Karte zur Abgrenzung und Lage des Ersatzbiotopes
- Planexterne Ersatzbaumpflanzungen



Auszug Planzeichnung

Zossen, 03.02.2025

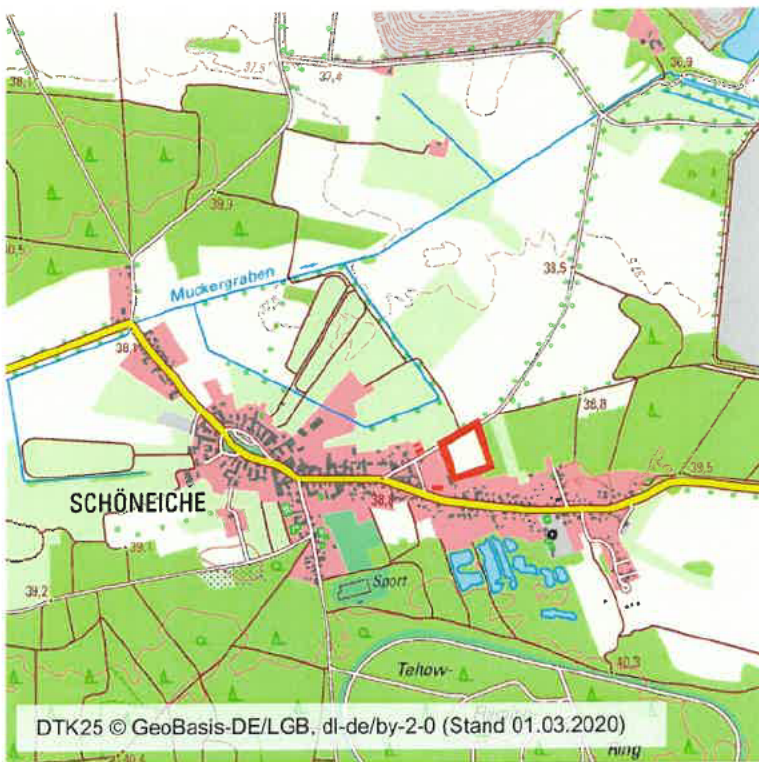
Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen für den Änderungsbereich südlicher Planweg gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen hat in der öffentlichen Sitzung am 28. Februar 2024 den Aufstellungsbeschluss für die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand zwischen dem 02. April 2024 und einschließlich 03. Mai 2024 statt. In Ihrer Sitzung hat am 13. November 2024 die SVV den Offenlagebeschluss gefasst.

Die 5.1. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke 122 und 123 (Flur 3) in der Gemarkung Schöneiche im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen. Es soll statt einer gemischten Baufläche eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.



Der Entwurf einschließlich der Begründung mit Stand vom 28. August 2024 wird auf der Internetseite der Stadt Zossen unter www.zossen.de >> Stadt >> Aktuelle Planungen >> 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich am südlichen Planweg (Entwurf)

oder mit dem Link:

www.zossen.de/buerger/aktuelle-planungen/51-aenderung-des-flaechennutzungsplanes-fuer-den-aenderungsbereich-am-suedlichen-planweg-entwurf

eingestellt und zugänglich gemacht. Gleichmaßen wird auf das Landesportal <https://www.uvp-verbund.de/bb> als Informationsquelle verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten die Entwurfsunterlagen der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB während der bekannten Öffnungszeiten bei der **Stadt Zossen, Marktplatz 20, 15806 Zossen im Konferenzraum im Erdgeschoss** von

- Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
- Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
- Fr Termine nach Vereinbarung
- Sa 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeden 1. und 3. Samstag im Monat)

vom 11. Februar 2025 bis einschließlich 14. März 2025 öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf der 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, wie schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe 3 DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben versehen ist, folgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Gem. § 47 Abs. 2a der Verwaltungsgerichtsordnung wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle, der die Satzung zum Gegenstand hat, unzulässig ist, soweit die den Antragstellende juristische oder natürliche Personen Einwendungen geltend macht, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Folgende relevante Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und können während der Auslegungszeit eingesehen werden:

- **Landkreis Teltow-Fläming vom 18.04.2024**
 - Schutzgut Pflanzen
Im Änderungsbereich liegt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Die vorhandenen Alleebäume sind zu erhalten.
 - Schutzgut Tiere
Es ist zu prüfen, ob Belange des besonderen Artenschutzes der Planänderung entgegenstehen.
- **Umweltbericht zur 5.1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Schöneiche der Stadt Zossen als Bestandteil der Begründung**

Folgender Inhalt ist Bestandteil des Umweltberichts:

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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 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 und Landschafts- und Naturschutzgebiete darstellen.

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 Inan-

spruchnahme eines geschützten Biotopes wird an anderer Stelle ein Ersatzbiotop angelegt. Der Boden wird seine natürliche Funktion teilweise verlieren. Die Versiegelung erfolgt 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.

PLANZEICHNUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES



Auszug Planwerk

Zossen, 03.02.2025


Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin

Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss am 27. November 2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ im Gemeindeteil Wünsdorf der Stadt Zossen.

Der Landkreis Teltow-Fläming beabsichtigt für die Oberschule in Wünsdorf einen Neubau zu realisieren. Da der Platzbedarf am bestehenden Schulgebäude nicht ausreicht, und der Mehrplatzbedarf schon vor der Fertigstellung des Neubaus benötigt wird, soll am nordwestlichen Rand des großen Sportplatzes, Platz für eine Interimslösung in Form eines zweizügigen Neubaus in Modulbauweise geschaffen werden. Die geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg". Da sich das Vorhaben nicht aus der Zweckbestimmung Sondergebiet „Sport und Freizeit“ entwickeln lässt, ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" im besagten Teilbereich zu ändern. Die Zweckbestimmung ist dem Bauvorhaben anzupassen und in Gemeinbedarfsfläche „Schule“ zu ändern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB). Somit gelten die Vorschriften nach § 13 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan ist so in seiner Form nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, deshalb eröffnet der § 13a BauGB die Möglichkeit den vorbereitenden Bauleitplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet ist 0,74 ha groß. Es umfasst in der Gemarkung Wünsdorf in der Flur 3 die Flurstücke 421-teilweise, 422-teilweise, 423-teilweise und 1571-teilweise.



Lage des Plangebietes

Die Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ werden auf der Internetseite der Stadt Zossen unter www.zossen.de >> Stadt >> Aktuelle Planungen >> Bebauungsplan 01/12 „Burgberg“ 3. Änderung

oder mit dem Link:

<https://www.zossen.de/buerger/aktuelle-planungen/bebauungsplan-0112-burgberg-3-aenderung>

eingestellt und zugänglich gemacht. Gleichmaßen wird auf das Landesportal <https://www.uvp-verbund.de/bb> als Informationsquelle verwiesen.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten die Entwurfsunterlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ zur Einsichtnahme gem. § 3 Abs. 2 BauGB während der bekannten Öffnungszeiten bei der Stadt Zossen, **Marktplatz 20, 15806 Zossen im Konferenzraum im Erdgeschoss** von

Mo 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Di 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Do 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Fr Termine nach Vereinbarung
Sa 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr (jeden 1. und 3. Samstag im Monat)

vom 11. Februar 2025 bis einschließlich 14. März 2025 öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes elektronisch, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege, wie schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe 3 DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern die Stellungnahme ohne Absenderangaben versehen ist, folgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt. Anträge nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung können unzulässig sein, soweit Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Auszug Planzeichnung

Zossen, 03.02.2025

Wiebke Şahin-Connolly
Bürgermeisterin