



094/24

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" im OT Wünsdorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	17.09.2024	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	25.09.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“
oder
2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen übernommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 02.07.2024 bis einschließlich 02.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.06.2024. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 02.08.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Zossen einreichen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	Vermesser 7.060,03 € Planer 8.334,79 € Summe: 15.394,79 €
Deckung im Haushalt:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101 52110000

Anlage/n

1	Auswertungstabelle
---	--------------------

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND
 STELLEN, DIE ÖFFENTLICHE BELANGE WAHRNEHMEN,
 nach § 4 Abs. 2 BauGB
 DER NACHBARGEMEINDEN
 nach § 2 Abs. 2 BauGB und der
 BÜRGER
 nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

STAND: 06.09.2024

Vorschlag für die Abwägung

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	24	12
2	Nachbargemeinden	7	1
3	Summe	31	13
4	Bürger		keine

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

1.



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

Dipl.-Ing. Volker Herger
Mulackstraße 37
10119 Berlin

Nur per E-Mail: info@planung-herger.de

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

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

Dok.-Nr.: A-2024-00036042
Internet: gl.berlin-brandenburg.de

Potsdam, 17. Juli 2024

2. Änderung Bebauungsplan 1/12 "Burgberg"

GL-Reg.-Nr. 0642/2013
Verfahrensschritt: Entwurf, Stand: 20.06.2024
Gemeinde / Ortsteil: Zossen / Wünsdorf
Kreis: Teltow-Fläming
Region: Havelland-Fläming

Ihre Anfrage vom 27.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:

- Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen
- Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
- Anpassung an Ziele der Raumordnung ist unter u.g. Voraussetzungen möglich

1.1 **Äußerungen:**

Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Begründung dargelegt. Zu ergänzen wäre Ziel 5.2 LEP HR, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind. Das Plangebiet schließt an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Wünsdorf an.
redaktioneller Hinweis:

Da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches / engeren Wirkbereiches des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung liegt, sollte der Verweis auf diesen entfallen.

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter <https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/>
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde am 06.06.2024 als Satzung beschlossen; im Internet aufrufbar unter <https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/>. Genehmigung und Inkraftsetzung stehen noch aus.

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

2. Landkreis Teltow-Fläming

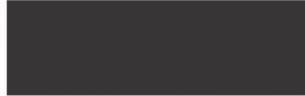
Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthellied 2 • 14943 Luckenwalde

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

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



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

Datum: 08.August 2024

Bebauungsplan (BP) 1/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB)	02.07.2024 bis 03.08.2024
Fristablauf für die Stellungnahme	05.08.2024
Übersendung der vorliegenden fachbehördlichen Stellungnahmen am	08.08.2024
noch offene Stellungnahmen angezeigt am	08.08.2024

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:

1. Planzeichnung BP 12 „Burgberg – 2. Änderung“, 1 : 1.000, Originalformat DIN A 2, Entwurf, Stand: 20.06.2024
2. Begründung, Entwurf, Stand 20.06.2024

1. Einwendungen

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

- a) Einwendung(en):
- b) Rechtsgrundlage(n):
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

¹ BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist (Hinweis: Änderung durch Art. 3 Gv. 20.12.2023 I Nr. 394 textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet)

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

Öffnungszeiten: Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr Freitag 09:00 - 12:00 Uhr	Telefon: 03371 608-0 Telefax: 03371 608-9100 USI-Nr.: DE162693998	Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam GLäubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52 BIC: WELADED333 IBAN: CE88 1605 0000 3633 0216 98
---	---	--

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
- b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

4. Weitergehende Hinweise

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

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

Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nachfolgende Anregungen und Hinweise:

SG Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung

Planzeichnung

2.1 Auf der Planurkunde sind die erforderlichen Verfahrensvermerke (mindestens und regelmäßig ausreichend sind der Ausfertigungsvermerk und ein Vermerk über die Tatsache und den Zeitpunkt der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und ggf. der Genehmigung) sowie die Bescheinigung der geometrischen Eindeutigkeit der Planzeichnung (vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung = sog. Katastervermerk) hinzuzufügen.

Im Interesse der Übersichtlichkeit wird darüber hinaus empfohlen, in der Legende ausschließlich die tatsächlich verwendeten Planzeichen zu erläutern.

2.2 Die Angabe der den einzelnen zeichnerischen Festsetzungen zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ist in der Planzeichenerklärung - wie auch bei den textlichen Festsetzungen - nicht zwingend erforderlich. Sofern die Angaben beibehalten werden, müssen sie korrigiert werden. Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wäre „§§ 22 und 23 BauNVO“ durch „§ 16 BauNVO“ zu ersetzen. Bei den Festsetzungen zur Bauweise wäre „§§ 16 und 17 BauNVO“ durch „§§ 22 und 23 BauNVO“ zu ersetzen. Bei den Flächen für Wald wäre „§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB“ zu ergänzen. Unter den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Hier wäre „Nr. 25 a“ durch „Nr. 25 b“ zu ersetzen. Warum bei den meisten zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichenerklärung als Rechtsgrundlage auch § 9 Abs. 6 BauGB angegeben wird, ist unklar und sollte geprüft werden. § 9 Abs. 6 BauGB ist grundsätzlich die Rechtsgrundlage für nachrichtliche Übernahmen, die, wenn enthalten, durch entsprechende Zwischenüberschrift von den Festsetzungen getrennt werden sollten.

Die Höhenfestsetzung einer OK (Oberkante) bezieht sich gem. Punkt 2.8 PlanZV und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO auf bauliche Anlagen. Da die OK über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird,

Vorschlag für die Abwägung

2.1 Der erwähnten Verfahrensvermerke werden auf die Planurkunde des BP 01/12 "Burgberg-2. Änderung " aufgebracht.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.2 Den Planfestsetzungen in der Planzeichnung werden die aufgeführten Ergänzungen (Rechtsgrundlagen) hinzugefügt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 3 -

sind alle erforderlichen Bezugspunkte bestimmt. Die Festsetzung der OK des Geländes als unterer Bezugspunkt ist nicht erforderlich und kann entfallen. Die Bezugnahme auf den Meeresspiegel erfolgt in Brandenburg im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016). Die Höhen sind in Meter über NHN im DHHN2016 anzugeben. Die Bezugnahme kann (ohne textliche Festsetzung) in der Legende des Bebauungsplans wie folgt gefasst werden: OK = Höhe der Oberkante baulicher Anlagen, in Metern über NHN im DHHN2016.

Die runde Signatur mit der Beschriftung „Fläche für Gemeinbedarf“ in der zeichnerisch festgesetzten Gemeinbedarfsfläche kann entfallen. Die Fläche wird durch ihre Farbe und die Planzeichnerklärung sowie die Signatur „Schule“ eindeutig bestimmt.

- 2.3 Die zeichnerisch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 widerspricht der in der Begründung angegebenen GRZ von 0,6. Entscheidend ist letztlich die Planzeichnung, Widersprüche zw. Planzeichnung und Begründung sind aber zu vermeiden, zumal die zulässige GRZ bei einem BP nach § 13a BauGB eine entscheidende Rolle spielt (siehe unten).

Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 1 ist nicht § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Die Benennung des Schulamens in der Festsetzung ist nicht erforderlich. Je nach Nutzungskonzept und Bedarf könnte die Festsetzung noch konkretisiert werden, bspw. um weitere (außerschulische) Nutzungen zu ermöglichen. So ist bspw. die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in der Angabe der Zweckbestimmung erforderlich, wenn deren außerschulische Nutzung, z. B. auch an Sonn- und Feiertagen, in einem für die Abwägung erheblichen Umfang ermöglicht werden soll. Ähnliches gilt auch für Schulfreiflächen, die außerhalb der Schulzeiten als öffentlich nutzbarer Kinderspielplatz freigegeben werden sollen. Da auch die Schulgebäude selbst heute in der Regel für andere Nutzer wie Volkshochschulgruppen und Vereine offenstehen sollen, könnte auch hier eine klarstellende textliche Definition der Zweckbestimmung „Schule“ erfolgen. In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung sind entsprechende Festsetzungsvorschläge zu finden.

- 2.4 In diesem Zusammenhang sollte auch die Festsetzung des Kleinspielfeldes als Fläche mit besonderem Nutzungszweck überprüft und besser begründet werden. Momentan wäre das Kleinspielfeld als Teil der Gemeinbedarfsfläche Schule nur im Rahmen der schulischen Nutzung zulässig. Zudem wirft die Festsetzung eines Kleinspielfeldes die Frage auf, ob das die einzige Nebenanlage ist und wenn nicht, warum nur diese explizit festgesetzt wird.

- 2.5 Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird gemäß Begründung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen (siehe S. 5). Es wird empfohlen zu prüfen, ob das damals für eine andere Nutzungsart festgesetzte Baufenster auch für den geplanten Schulstandort (und hier zumindest für die Hauptanlagen) funktioniert. Grundlage sollte ein städtebauliches Konzept o. Ä. sein, aus dem sich die für den Schulstandort erforderlichen Flächen ergeben. Das Ergebnis der Prüfung sollte in der Begründung dargestellt und dokumentiert werden. Innerhalb der Baugrenzen (bzw. auf der überbaubaren Grundstücksfläche) sind grundsätzlich Hauptanlagen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen (bzw. auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden, da der BP nicht anderes festsetzt. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- 2.6 Für die textliche Festsetzung Nr. 3 fehlt die Rechtsgrundlage. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen bzw. bodenrechtlichen Bezuges kann sie auch nicht als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Eine Bauzeitenregelung zur Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen kann ggf. im Rahmen der Baugenehmigung durch Erlass von Nebenbestimmungen sichergestellt werden. Die Festsetzung kann ggf. und wenn ausreichend Anlass besteht, der in der Begründung aufzuzeigen wäre, nach Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen werden.

Vorschlag für die Abwägung

- 2.3 Die in der Begründung aufgeführte Grundflächenzahl wird auf 0,8 der GRZ in der Planzeichnung angepaßt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- 2.4 Das Kleinspielfeld soll weiterhin ein Teil der Gemeinbedarfsfläche bleiben. Die Begründung wird entsprechen ergänzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- 2.5 Die festgesetzten Baugrenzen sollen nicht verändert werden und bilden die Grundlage für die Planung des Schulgebäudes.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- 2.6 Die Rechtsgrundlage wird ergänzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 4 -

Begründung

2.7

In Kapitel 2.2 (S. 4 ff) sollte kurz auch auf die 1. Änderung und die Festsetzungen des Ursprungsplans außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung eingegangen werden. Insgesamt müssen der Ursprungsplan, die in Kraft getretene 1. Änderung und die beabsichtigte 2. Änderungen miteinander harmonieren und dürfen keine Widersprüche begründen oder sich gegenseitig behindern. Insofern wäre auch kurz darzustellen, inwieweit sich Auswirkungen der geplanten 2. Änderung auf den Ursprungsplan und die 1. Änderung ergeben und andersherum. Schließlich wurde bislang ein Sondergebiet für die Sport- und Freizeitnutzung geplant und umgesetzt, das nun tlw. als Schulstandort dienen soll.

2.8

In Kapitel 2.2.1 wird ausgeführt, dass sich die geplante 2. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich wäre. Da das Bebauungsplanverfahren allerdings nicht im Regelverfahren, sondern im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, soll die Möglichkeit des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB genutzt werden, wonach der FNP (dann ohne eigenständiges Verfahren) im Wege der Berichtigung angepasst wird. Diese Option besteht gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aber nur, wenn dadurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies wäre zu prüfen und in der Begründung zu ergänzen. Dabei sollte auch dargestellt werden, wie sich der Wegfall der ursprünglich geplanten Sondergebietsnutzung für ein „Funktionsgebäude mit Zweifelderhalle und Gastronomie“ auf die Entwicklung der Gemeinde auswirkt. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte möglichst unverzüglich, z. B. zugleich mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans, vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. Da es sich bei der Berichtigung um einen redaktionellen Vorgang handelt, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden, bedarf in diesen Fällen weder die Anpassung des Flächennutzungsplans noch die Aufstellung des (nicht aus der alten Darstellung des FNP entwickelten) Bebauungsplans der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2.9

In Kapitel 7.2 (S. 10) wird die Anwendung des § 13 a BauGB begründet. Das beschleunigte Verfahren kann nur angewendet werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, die in § 13a Abs. 1 BauGB benannt werden. Die Begründung ist vergleichsweise kurz und lässt Fragen offen. Da die Wahl der Verfahrensart große Auswirkungen auf das Verfahren hat, wird empfohlen sie ausführlicher zu begründen. Insbesondere die Aussagen und Angaben zum Siedlungszusammenhang und dem Schwellenwert der zulässigen Grundfläche sollten ergänzt bzw. überprüft und ggf. geändert werden. Auch für die Durchführung eines beschleunigten (Änderungs-)Verfahrens ist Voraussetzung, dass der Änderungsbereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegt, was genauer dargestellt werden sollte. Bei der Grundflächenberechnung wird in der Begründung von einer GRZ von 0,6 ausgegangen (siehe S. 9 und 10), in der Planzeichnung wird jedoch eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Zudem sollte geprüft und dargestellt werden, ob die zulässige Grundfläche der geplanten 1. Änderungen aufgrund eines sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs i. S. d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit anzurechnen ist. Unabhängig davon sind bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens die in § 13 a Abs. 3 BauGB enthaltenen besonderen Hinweispflichten zu beachten.

2.10

Die Rechtsgrundlagen in Kapitel 9 sind zu aktualisieren. Beim BNatSchG, der BbgBO und der BbgKVerf werden veraltete Fassungen angegeben.

SG Kreisentwicklung, Bereich Regionalplanung

Die Entwurfsunterlagen zur o. g. Planung enthalten erste Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Ergänzungen oder Hinweise ergeben sich insofern nicht. Entgegenstehende Vorgaben sind hier nicht erkennbar.

Vorschlag für die Abwägung

2.7

In den Pkt. 2.2.3 und 2.2.4 der Begründung wurden die beabsichtigten Planänderungen erläutert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.8

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.9

Der Pkt. 7.2 der Begründung wird dem Hinweis entsprechend ergänzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.10

Die gesetzlichen Grundlagen werden auf ihren aktuellen Stand aktualisiert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 5 -

SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr

2.11

Die festgesetzten Verkehrsflächen werden gem. Begründung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen (siehe S. 5). Es wird empfohlen, zu prüfen, ob sich durch die geplante Änderung der Nutzungsart andere (ggf. sogar höhere) Anforderungen an die (verkehrliche) Erschließung ergeben (u. a. bspw. durch Schulbusverkehr) als bislang. Ziel sollte es sein, den Schulstandort sicher insbesondere mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (ÖPNV; Rad, Fuß) erreichbar zu machen. Dabei sollte ein größerer räumlicher Zusammenhang als der Geltungsbereich der geplanten BP-Änderung betrachtet werden – im konkreten Fall zumindest bis zum Anschluss an Chausseestraße (L 74) und bis zum Bahnhof Wünsdorf-Waldstadt. Die Prüfung und deren Ergebnis sollten in der Begründung dokumentiert werden. Außerdem wird grundsätzlich empfohlen, Verkehrsflächenfestsetzungen im Bebauungsplan möglichst auf der Grundlage einer Verkehrsanlagenplanung (mindestens Leistungsphase Entwurfsplanung) und der einschlägigen Regelwerke (u. a. RAST 06) vorzunehmen. Sollte die Verkehrsanlagenplanung nicht mit den festgesetzten BP-Flächen übereinstimmen, ist im ungünstigsten Fall der BP (erneut) zu ändern.

Die Abgrenzung der Straßenbegrenzungslinie erschließt sich nicht und sollte geprüft und ggf. angepasst werden.

In der Begründung sollten Aussagen zu den erforderlichen Stellplätzen und in der Planzeichnung die gemeindliche Stellplatzsatzung als nachrichtliche Übernahme ergänzt werden. In Ergänzung zur Satzung können im Bebauungsplan Festsetzungen über notwendige Abstellplätze für Fahrräder aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 5 und 9 BbgBO).

In diesem Zusammenhang wird angeregt, in der Begründung in Kapitel 2.2 „Planungen der Gemeinde“ kurz auf das gemeindliche Radwegekonzept einzugehen. Für die Bauleitplanung relevante Inhalte sollten dargelegt und i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden.

2.12

In unmittelbarer Nähe zum geplanten Schulstandort verläuft die Dresdner-Bahn. Eine mögliche Lärmbelastung des Schulstandortes sollte geprüft und mindestens eine Aussage dazu in der Begründung ergänzt werden. In diesem Zusammenhang wird auf die Lärmaktionsplanung der Bahn hingewiesen. Der Lärmaktionsplan der Runde 4 ist am 17. Juli 2024 veröffentlicht worden und kann im Internet abgerufen werden. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Bahn bzw. das Eisenbahnbundesamt, das für die Lärmaktionsplanung der Hauptstrecken des Bundes zuständig ist und das Landesamt für Umwelt (als Obere Immissionsschutzbehörde) im BP-Verfahren zu beteiligen.

Sonstiges

Die im Ergebnis der Prüfung des SG Kreisentwicklung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weitere Hinweise des Landkreises:

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

- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: **SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität**
- Hauptamt, hier: **SG Infrastrukturmanagement und SG Gebäude und Liegenschaftsmanagement²**
- Ordnungsamt, hier: **SG Ordnung und Sicherheit**
- Straßenverkehrsamt, hier: **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- Amt für Bildung und Kultur, hier: **SG Schulverwaltung und Kultur**

² nachträglich am 25.07.24

Vorschlag für die Abwägung

2.11

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg-2. Änderung" hat seine Grundlage im Ursprungsbebauungsplan Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg".

Die verkehrliche Erschließung an die Chausseestraße erfolgt über die Straßen Rampe/Wünsdorfer Seestraße.

Vorliegende Angaben zur verkehrlichen Erschließung sind in der Begründung enthalten.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.12

Das Landesamt für Umwelt, das für die Belange des Immissionsschutzes zuständig ist, wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine immissionsschutzfachlichen Bedenken geäußert.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

- 6 -

- Jugendamt, hier: **SG Planung, Controlling, Finanzen**
- Gesundheitsamt, hier: **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier: **SG Technische Bauaufsicht und SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: **SG Naturschutz**
- untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAAB) sowie untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: **SG Wasser, Boden, Abfall**
- Landwirtschaftsamt, hier: **SG Agrarstruktur**
- Amt für zentralen Steuerung, Organisation und Personal, hier: **Büro für Chancengleichheit und Integration (Behinderten- und Seniorenbeauftragte)**

Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter werden mit der Stellungnahme des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail an die Gemeinde übersandt:

- **SG Infrastrukturmanagement**
- **SG Ordnung und Sicherheit**
- **SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung**
- **SG Schulverwaltung und Kultur**
- **SG Hygiene und Umweltmedizin**
- **SG Untere Denkmalschutzbehörde**
- **SG Naturschutz**
- **SG Agrarstruktur**

Das **SG Wasser, Boden, Abfall** hatte frühzeitig um Fristverlängerung bis 12.08., besser 19.08.2024 gebeten. Diese Bitte wurde an die Stadt weitergegeben aber nicht gewährt. Ggf. ist die Antwort der Stadt hier aufgrund der aktuellen Personalsituation auch untergegangen. Sobald die Stellungnahme vorliegt, wird sie umgehend nachgereicht.

Vom **SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität, SG Gebäude und Liegenschaftsmanagement, SG Planung, Controlling, Finanzen, SG Technische Bauaufsicht und aus dem Büro für Chancengleichheit und Integration** lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme weder Anträge für Fristverlängerungen noch Stellungnahmen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

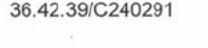

SGL Kreisentwicklung

Anlagen
Stellungnahmen der Fachämter

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 25.07.2024
 Auskunft: 
 Zimmer: 
 Telefon: 
 Aktenz.: 36.42.39/C240291

Landkreis Teltow-Fläming
 31. Juli 2024
 Amt Wirtschaftsförderung
 und Kreisentwicklung

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

BP Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wündsdorf
 Ihr Az. k.A.

2.13

Sehr geehrte Frau Reiter.

Grundsätzlich keine Einwände. Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist hier der Hinweis erforderlich, dass bei einem Schulneubau auch die entsprechenden Wegebeziehungen und Anfahrt Möglichkeiten für den ggf. notwendigen Schülerverkehr (per ÖPNV) berücksichtigt werden sollten. Der Straßenzustand, auch in seiner Ausbaubreite, sollte für derartige Verkehre ausgelegt sein. Es wäre ratsam und zielführend, wenn die Schulwegsicherung entsprechend in der Planung beachtet werden würde.

Ich bitte um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen


 Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

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

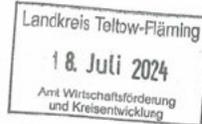
Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 17.07.2024
 Auskunft: 
 Zimmer: 
 Telefon: 
 Aktenz.: 63/33/10609/24/DK

Amt für Wirtschaftsförderung
 und Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Frau Reiter



Wünsdorf, B-Plan Nr. 01/12 "Burgberg - 2. Änderung"

Sehr geehrte Frau Reiter,
2.14

zum oben genannten Bauvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

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

Hinweise:

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

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

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

Freundliche Grüße



Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

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

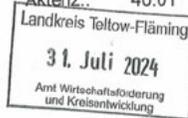
Datum: 29.07.2024

Auskunft: 

Zimmer: 

Telefon: 

Aktenz.: 40.01



D IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
SGL Kreisentwicklung
Frau Kerstin Reiter

Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Der Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen zugrunde:

- Anschreiben mit der Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme vom 02.07.2024
- Digitale Unterlagen zu dem Beteiligungsverfahren unter dem folgenden Link:
 - H:\Zentral\amt\krsentw\Bauleitplanung\Beteiligungsverfahren\BP_01-12_Burgberg - 2. Änderung_Stadt Zossen_OT Wünsdorf

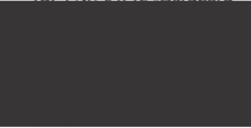
Der vorliegende Entwurf beabsichtigt, den bestehenden BP 01/02 „Burgberg“ in einem Teilbereich zu ändern. Hintergrund dieser Maßnahme ist die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die Comenius-Oberschule in Wünsdorf. Eine für den Schulneubau geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg". Diese bietet jedoch keine planerischen Voraussetzungen, ein Schulgebäude mit Außenanlagen zu errichten. Aus diesem Grund ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan 01/12 "Burgberg" in einem Teilbereich zu ändern.

2.15

In dem Zusammenhang sei jedoch darauf hingewiesen, dass der vorliegende Entwurf in Punkt 1.1 eine fehlerhafte Formulierung enthält. Gemäß den bisherigen amtsinternen Gesprächen zwischen der Stadt Zossen und dem Landkreis Teltow-Fläming beabsichtigt der Landkreis die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die bestehende Oberschule in Wünsdorf. Es bestehen somit auch interne Gespräche zwischen den Beteiligten darüber, dass das neue Gebäude in dem Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfs zur 2. Änderung des BP errichtet wird. Diese internen Absprachen sind jedoch nicht öffentlichkeitswirksam und somit ohne Gewähr zu behandeln.

Es wird folglich darum gebeten, diese Formulierung zu korrigieren.

Grundsätzlichen bestehen aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) keine Bedenken gegen die Inhalte der Beteiligung Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf.


Sachbearbeiterin
Schulverwaltung

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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

Datum: 15.07.2024

Aktenzeichen: 32.28/223-24

Dezernat IV
 Amt f. Wirtschaftsförderung u. Kreisentwicklung
 SG Kreisentwicklung
 Frau Reiter



Im Hause

Stellungnahme: zum Antrag vom 02.07.24

Vorhaben: Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 "Burgberg - 2. Änderung" der Stadt Zossen OT Wünsdorf

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

Sehr geehrte Frau Reiter,

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise (H), Nebenbestimmungen (NB) und Nachforderungen (NF):

2.16

a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr

Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG

Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.

b. (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 Arbeitsblatt „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 GFZ von 0,8 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.

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.

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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".

- c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.
- d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.
- h. (NB) Abstand Solaranlage von anleiterbaren Stellen (2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr)

Rechtsgrundlage: § 33 BbgBO i.V.m. Anforderungen des DGUV

Sollten anleiterbare Stellen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges vorgesehen werden, ist dieser Bereich von PV-Anlagen freizuhalten.

Die Feuerwehr muss von spannungsführenden Teilen einen vorgeschriebenen Sicherheitsabstand einhalten. Von elektrischen Anlagen unter 1.000V ist dies beispielsweise ein Abstand von 1m.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Sachbearbeiterin

Vorschlag für die Abwägung

Empty box for the proposal for the weighing process.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde
 Dienstgebäude: Am Nuthefieß 2

Datum: 24.07.2024
 Auskunft: [Redacted] Aug. 2024
 Zimmer: [Redacted]
 Telefon: [Redacted]
 Aktenz.: 41425/24/672

Dezernat IV
 A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
 A 80.2 SG Kreisentwicklung
 Zinnaer Straße 34
 Frau Reiter

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 "Burgberg - 2. Änderung" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 04.07.2024 in der UNB, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum BP, Volker Herger (Stand: 20. Juni 2024)
- Planzeichnung Volker Herger (Stand: 20. Juni 2024)

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

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.

1. Einwendungen

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

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

2. Fachliche Stellungnahme

In der Begründung des ursprünglichen B-Plans werden umfangreiche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen begründet hergeleitet (Gebäude- und Baumkontrollen auf geschützte Arten vor Abriss bzw. Fällung, Herrichtung eines Fledermauswinterquartiers, Hängung von Vogel- und Fledermauskästen im angrenzenden Wald bzw. Umfeld des Vorhabens und Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten für gebäudebewohnende Fledermäuse am damals geplanten Funktionsgebäude bzw. der Begegnungsstätte nach 1. Änderung des B-Plans).

Vorschlag für die Abwägung

[Empty box for the proposal for the weighing process]

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

- 2 -

Diese sind entweder bereits vor der Freimachung des Baufeldes bzw. der Baumfällungen, vor dem Abriss von Gebäuden oder als Ausgleichsmaßnahmen bei der Errichtung des nun geplanten Schulgebäudes zu beachten und werden folgerichtig auf Seiten 7 und 8 der Begründung zum Teil übernommen. Hier ist weiterhin von der „Begegnungsstätte“ die Rede, was zu korrigieren ist.

2.17 Es fehlt der Erhalt, die Sicherung und die Herrichtung des bestehenden Winterquartiers für Fledermäuse. Dies müsste begründet werden, wenn es im Zuge der 2. Änderung des B-Plans nicht umgesetzt werden soll. Der Erhalt ist dabei gesetzlich ohnehin verpflichtend (§ 44 Absatz 1 Nr. 3. BNatSchG).

2.18 Es fehlen weiterhin die Vorgaben zum Risikomanagement aus der Begründung zum ursprünglichen B-Plan (Begründung, Stand November 2014, S. 50-51).

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass diese Maßnahmen in den jeweiligen Schritten zur Realisierung des Vorhabens beachtet werden (z. B. durch Anzeige vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen, Abrissanzeigen usw.) Die UNB sollte jeweils einbezogen werden, um die jeweiligen Maßnahmen konkret abzustimmen. Ansprechpartner ist Herr Sommer (E-Mail: Hans-Joachim.Sommer@teltow-flaeming.de; Tel.: 03371-608 2504).

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

2.19 Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

1. Im Untersuchungsgebiet befinden sich außerhalb der Waldflächen nach § 1 BaumSchVO TF geschützte Bäume, die es möglichst zu erhalten gilt. Sollten diese im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen gefällt werden müssen, ist die Fällung dieser Bäume bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zu beantragen. Um Verzögerungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden, empfiehlt sich eine vorherige Abstimmung mit der UNB; Herrn Koch.
2. Jegliche Fäll- und Schnittmaßnahmen (sowohl die der Waldflächen als auch die der nach BaumSchVO TF geschützten Bäume) sind im Vorfeld mit der UNB, Herrn Koch, abzustimmen.
3. In der Obstbaumreihe aus Apfel- und Birnenbäumen bei Horstfelde, welche als Kompensationsmaßnahme für die Versiegelung zum BP festgesetzt wurde, sind bereits viele Pflanzungen abgängig, tlw. sogar verschwunden. Diese sind durch die Stadt Zossen zeitnah nachzupflanzen. Andernfalls ist der damals erfolgte Eingriff nicht kompensiert.
4. Im aufgestellten Landschaftsplan (LP) der Stadt Zossen mit seinen Fortschreibungen, ist die Plangebietsfläche bereits als Sondergebiet (S9) dargestellt. Eine überschlägliche Eingriffsbewertung ist erfolgt (vgl. beigefügter LP-Auszug). Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

Die beabsichtigten Ersatzmaßnahmen E1 und E2 in der Gemarkung Horstfelde widersprechen nicht den Darstellungen des LP.

Insofern der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird, ist auch eine Anpassung des LP erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen



Vorschlag für die Abwägung

2.17 Der Standort des Winterquartiers für Fledermäuse liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" und ist von der Planung nicht betroffen.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

2.18 Die Vorgaben zum Risikomanagement werden in den Teil B: Text unter dem Punkt Hinweise aufgenommen:

"Zum Risikomanagement gehört:

- die Wirksamkeit der Maßnahmen über mehrere Jahre zu beobachten eine ökologische Baubegleitung, ein Monitoring sowie ggf. Korrektur und Ergänzungsmaßnahmen.
- bezüglich der Maßnahmen für Fledermäuse und Vögel ist ein 3-jähriges Monitoring durchzuführen und zu dokumentieren
- nach drei Jahren wird auf Grundlage der dann vorliegenden Ergebnisse mit der Stadt Zossen und den zuständigen Behörden erörtert, ob eine Fortsetzung des Monitorings erforderlich ist. Um auch bei einer unzureichenden Maßnahmeneffizienz die kontinuierliche Erfüllung der ökologischen Funktionalität im räumlichen Zusammenhang sicher stellen zu können, sind ggf. begleitende Korrektur- und Ergänzungsmaßnahmen vorzusehen."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat I
Hauptamt / Infrastrukturmanagement
Dienstgebäude: Am Nuthefieß 2

Datum: 18. Juli 2024
Auskunft: [Redacted]
Zimmer: [Redacted]
Telefon: [Redacted]
Aktenz.: 10.ISM-Ma 24/241



Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklungsamt
Frau Reiter

**Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Burgberg“ der Stadt Zossen, OT
Wünsdorf
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme des SG Infrastrukturmanagement**

2.20 **Hoch** geehrte Frau Reiter,

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

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.

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

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat II
Gesundheitsamt/ Hygiene und
 Umweltmedizin
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 24.07.2024
 Auskunft: 
 Zimmer: 
 Telefon: 
 Aktenz.: 5337 03/01-093/24

DIV
 Amt für Wirtschaftsförderung
 und Kreisentwicklung
 Frau Reiter



Entwurf Bebauungsplanes Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wündorf

Der Stellungnahme des Gesundheitsamtes liegt der Entwurf der Begründung , einschließlich Planzeichnung, Stand 10.07.2023 zu Grunde.

2.21 Stellungnahme

Wie in der Begründung - Tabelle 1: Allgemeine Prüfung der Umweltbelange.5 der Begründung aufgeführt, sind für das Plangebiet die zu erwartenden Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung (ausgehend vom Spielbetrieb und An- und Abfahrt) zu prognostizieren und in einem Schallschutztechnischen Gutachten festzuhalten.

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportsstättenlärmschutzverordnung (18.BlmSchV) vom 18.07.1991, zuletzt geändert v. 8.10.2021, dann keine Bedenken zum Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wündorf.



Vorschlag für die Abwägung

2.21 Das Landesamt für Umwelt, das für die Belange des Immissions-schutzes zuständig ist, wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine immissionschutzfachlichen Bedenken geäußert.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Landkreis Teltow-Fläming

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

Datum: 31.07.2024
Auskunft: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
Telefon: [REDACTED]
Aktenz.: 83.1.1/0724/1625

D IV / A 80
SG Kreisentwicklung
Frau Reiter

Landkreis Teltow-Fläming
31. Juli 2024
Amt Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung

- im Hause -

Bebauungsplan (BP) Nr. 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ der Stadt Zossen, OT Wünsdorf

2.22 Ihr geehrte Frau Reiter,

der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan (BP) der Stadt Zossen mit Stand vom 20.06.2024 lag dem Landwirtschaftsamt zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vor.

Zur vorgelegten Entwurfsfassung der 2. Änderung des BP bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

3. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

- Der Vorsitzende -



Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20

15806 Zossen

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

Bearbeiter:	Tel.:	E-Mail:	Az.:	Tellow, den
			7kj_10224_xhä	22.07.2024

Planung: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/12 „Burgberg“, Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen

Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 27.06.2024 mit der Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

3.1 1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den **Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte** wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des **Regionalplans Havelland-Fläming 3.0** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen

Vorschlag für die Abwägung

3.1 Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBKPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen **Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027** aufzustellen.

In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Diese wurde bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

3.2

2. Regionalplanerische Belange

Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming keine Festlegungen vorgesehen.

Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

begleubigt: 

Marko Köhler

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

4.



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Zossen, Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen



Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 17.07.2024

Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 2. Änderung" Stadt Zossen, OT Wünsdorf
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom
- Begründung mit Umweltbericht,
- Planzeichnung,

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dieses Dokument wurde am 17.07.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 2. Änderung" Stadt Zossen, OT Wünsdorf
Ansprechpartner*In:	Frau Blumberg, Tel.: 0355-4991-1339 TOEB@ifu.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

b) Rechtsgrundlage

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme

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

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

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Schulneubaus. Im Geltungsbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche, Flächen für Wald und Verkehrsflächen festgesetzt. Das bisherige Planungsziel des BP 01/12, die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“, wird nicht weiterverfolgt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Nördlich und südlich schließen sich Sportanlagen an. Östlich verläuft die Bahntrasse Berlin-Dresden.

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

4.1

2. Fazit

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung¹. Die Immissionen der Bahntrasse und der Sportanlagen auf den geplanten Schulstandort sind plausibel zu beurteilen. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse sind zu wahren. Die im Zusammenhang mit der Schule erforderlichen Nebenanlagen z.B. Stellplatzanlagen, haustechnische Anlagen sind auf Grund ihrer potentiellen Immissionen ebenfalls zu berücksichtigen und zu bewerten.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Gemeinbedarfsflächen (Schule) und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht zu erwarten. Die vorgelegte Planung wird als realisierbar eingeschätzt.

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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieses Dokument wurde am 05.07.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

5. **Landesbüro** 
 anerkannter Naturschutzverbände GbR in Sachen Natur

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR - Lindenstraße 34 - 14467 Potsdam

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

1313/2024

Ihr Zeichen:

Potsdam, 29.07.2024

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

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum BP 01/12 Burgberg-2. Änderung, Zossen/OT Wündorf

Sehr geehrte Frau Widera,

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

Im vergangenen Jahr wurden wir bereits an der 1. Änderung beteiligt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Sondergebiet Sport und Freizeit festgesetzt. Geplant ist jetzt eine Schule.

5.1 Eine Bebauung des Gebietes würden wir bedauern, auch wenn die Notwendigkeit der Schaffung eines neuen Schulstandortes besteht. Der Änderungsbereich wird fast vollständig durch Wald eingenommen. Es handelt sich um einen ökologisch wertvollen Bestand aus Kiefern, Robinien, Eschenahorn, Amerikanischer Traubenkirsche, Eichen und Birken. Markante Bäume sollten in Planung integriert werden und erhalten bleiben. Einer der Naturschutzverbände hat einen Beschluss gefasst, dass die weitere Inanspruchnahme von Waldflächen für die Bebauung abgelehnt wird.

5.2 In das Bundesnaturschutzgebiet wurde die Bestimmung aufgenommen, dass invasive Pflanzenarten zurückgedrängt werden sollen. Im Plangebiet kommt vereinzelt die Goldrute vor.

5.3 Das Plangebiet grenzt an die Eisenbahn. Daher sollte eine Betrachtung zum Lärmschutz erfolgen.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Vorschlag für die Abwägung

5.1 Bereits der rechtskräftige Ursprungsbebauungsplan 01/12 "Burgberg" sah eine Inanspruchnahme von Waldflächen vor. Im Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" wurde die Flächengröße der in Anspruch zu nehmenden Waldfläche nicht geändert.

Der dafür erforderliche Waldausgleich wurde bereits realisiert.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

5.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

5.3 Das Landesamt für Umwelt, das für die Belange des Immissions-schutzes zuständig ist, wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine immissionschutzfachlichen Bedenken geäußert.
 Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

6.

Von: ToeB-Verfahren@ewe-netz.de
 Betreff: AW: Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 2. Änderung", Stadt Zossen, OT Wünsdorf, Stellungnahme EWE NETZ GmbH 2024-5900 ID[#1695324880#74831185#77701a6#]
 Datum: 8. Jul 2024 um 16:01
 An: info@planung-herger.de



Guten Tag,

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

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

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

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.

Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnte ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden. Wir bitten Sie, dass bei Ihren Planungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

6.1

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

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit:

<https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

Vorschlag für die Abwägung

6.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu. Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Haben Sie weitere Fragen? Sie erreichen Ihren Ansprechpartner Katja Mesch unter der folgenden Rufnummer: 0151-74493155.

Freundliche Grüße

Ihr EWE NETZ-Team

EWE NETZ GmbH

Cloppenburger Straße 302
26133 Oldenburg

E-Mail: Toeb-Verfahren@ewe-netz.de
Internet: www.ewe-netz.de

Handelsregister Amtsgericht Oldenburg HRB 5236
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Urban Keussen
Geschäftsführung: Torsten Maus (Vorsitzender) Jorn Machheit

---- Ursprüngliche Nachricht ----

Von: Volker Herger <info@planung-herger.de>

Empfangen: 27.06.2024, 17:52

An: MOL-50Hertz <leitungsauskunft@50hertz.com>; ZOS-Baruth <hamann@stadt-baruth-mark.de>; ZOS-DenkM <poststelle@bldam.brandenburg.de>; ZOS-DNWAB <info@dnwab.de>; ZOS-EDIS <ralf.kirsch@e-dis.de>; ZOS-EMB <info@emb-gmbh.de>; ZOS-EWE <toeb-verfahren@ewe-netz.de>; MOL-GDMcom <leitungsauskunft@gdmcom.de>; MOL-GL <gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de>; MOL-Kampfm-Bes <kampfmittelbeseitigungsdienst@polizei.brandenburg.de>; ZOS-KMS <post@zv-kms.de>; "LS-Bauleitplanung-Sued@ls.brandenburg.de" <LS-Bauleitplanung-Sued@LS.Brandenburg.de>; MOL-LBGR <lbgr@lbgr.brandenburg.de>; MOL-LBVS <lbv-toeb@lbv.brandenburg.de>; MOL-LfU <toeb@lfu.brandenburg.de>; ZOS-LK

Vorschlag für die Abwägung

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

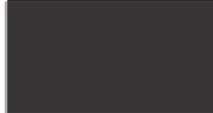
7.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4, 04129 Leipzig

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

Ansprechpartner
Telefon
E-Mail
Unser Zeichen



PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!

Datum 08.07.2024

2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg" der Stadt Zossen, OT Wündorf - Entwurf

Ihre Anfrage/n vom: 27.06.2024 an: Ihr Zeichen: GDMCOM

7.1

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

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

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

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

08.

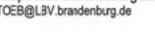


Landesamt für Bauen und Verkehr • 03007 Cottbus • PSF 10 074

Stadt Zossen
Bauamt
Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen



**Außenstelle
Cottbus**

Bearb.: 
Gesch.-Z.: 
Telefon: 
Fax: 
Internet: <https://lbv.brandenburg.de>
E-Mail: LBV-TOEB@LBV.brandenburg.de

Cottbus, 23.07.2024

Bebauungsplan 01/12 "Burgberg - 2. Änderung" der Stadt Zossen OT Wünsdorf
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Nachricht von Dipl.-Ing. Volker Herger vom 27. Juni 2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

08.1

Gegen die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Schulgebäudes geschaffen werden sollen, bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine Einwände.

Durch den Bebauungsplan werden Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienerpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV nicht berührt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes westlich der Bahnstrecke zwischen Wünsdorf-Waldstadt und Neuhoof (bei Zossen) bitte ich im Verfahren die DB Netz AG zu beteiligen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe

Außenstelle Cottbus • Gübener Straße 24 • 03046 Cottbus • Tel.: 03342 4266-7102 • Fax: 03342 4266-7608
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 2 und 4 bis Stadthalle oder Buslinie 16 bis Papitzer Straße

Landesamt für Bauen und Verkehr • Lindenallee 51 • 15366 Hennenarten • Tel.: 03342 4266-0 • Fax: 03342 4266-7601

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

Seite 2 von 2



z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Änderungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

09.



E.DIS Netz GmbH Luckenwalder Straße 66 15711 Königs Wusterhausen

Planungsbüro Volker Herger
Dipl.-Ing. Volker Herger
Mulackstraße 37

10119 Berlin

Spartenauskunft: 1187594-EDIS in Zossen Rampe 20

Anfragegrund: Planung

Projektname: Bebauungsplan Burgberg-2.

Erstellt am: 27.06.2024

Projektzusatz:

E.DIS Netz GmbH
Langewahler Straße 60
15517 Fürstenwalde/Spree
www.e-dis-netz.de

Ihr Ansprechpartner

MB Königs Wusterhausen
T +49 3375-911-262

EDL_Betrieb_KWH_Schoenefele
@e-dis.de

Datum
27.06.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft.

Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH.

09.1

Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar.

Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben:

Sparte	Spartenpläne ausgegeben	Sicherheitsrel. Einbauten	Sperrflächen	Leerauskunft
Gas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-BEL:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strom-NS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-MS:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strom-HS:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telekommunikation:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fernwärme:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dokumente

Indexplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Vermessungsdaten:	<input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtmedienplan:	<input checked="" type="checkbox"/>	Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen:	<input checked="" type="checkbox"/>
Skizze:	<input type="checkbox"/>		

Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne.

Freundliche Grüße
E.DIS Netz GmbH
MB Königs Wusterhausen

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Andreas John
Michael Kaiser

Vorschlag für die Abwägung

09.1 Der Versorgungsträger äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Die Bestandsstromtrassen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

10.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Straßenwesen | Lindenallee 51 | 15366 Hoppegarten

Stadt Zossen
Bauamt, Frau Widera
Marktplatz 20
15806 Zossen



Dezernat Planung Süd
Dienststätte Wünsdorf
Am Baruther Tor 12
15806 Zossen

Postanschrift:
Landesbetrieb Straßenwesen
Brandenburg
Lindenallee 51
15366 Hoppegarten

Internet: www.ls.brandenburg.de
Carolin.Mueller@LS.Brandenburg.de

A10 AS Rangsdorf, B96 Wünsdorf
Verwaltungszentrum C
Blf. Wünsdorf-Waldstadt: RE 5 und RE 7

Zossen, 24.07.2024

Stellungnahme – Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“
Stadt Zossen, OT Wünsdorf
Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen sind, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(TF-053/24/PD-BP, L 74, Abs. 90, km ca. 0,76 (und 0,5))

Sehr geehrte Frau Widera,

10.1 Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Gegenstand der o. g. Änderung des B-Planes ist die geplante Errichtung eines Schulgebäudes für eine Oberschule. Das Gelände weist derzeit die Zweckbestimmung „Sport- und Freizeit“ auf. Mit der Änderung der Zweckbestimmung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Schulgebäudes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich wird über Gemeindestraßen erschlossen, die an die L 74 im Abschnitt 090, km ca. 0,76 und 0,5 anschließen. Die Anbindung bei km 0,5 befindet sich in einem nicht ausgebauten Zustand.

Dem LS sind ergänzende Unterlagen in Form eines Wegekonzeptes (fußläufige und Pkw-Erschließung) sowie zu erwartende Verkehrszahlen (Quell- und Zielverkehre) zuzuarbeiten.

Der Ausbau der Anbindung bei km 0,5 ist zu prüfen.

Der LS ist weiterhin zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Vorschlag für die Abwägung

10.1 Die Behörde äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.
Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Vorschlag für die Abwägung

11.

DAHME-NUTHE-WASSER®



DNWAB · Köpenicker Straße 25 · 15711 Königs Wusterhausen
 Stadt Zossen
 Bauamt
 Frau Widera
 Marktplatz 20
 15806 Zossen

Dahme-Nuthe Wasser,
 Abwasserbetriebsgesellschaft mbH
 Köpenicker Straße 25
 15711 Königs Wusterhausen
 Telefon 03375 2568-0
 E-Mail info@dnwab.de
 www.dnwab.de

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

Bearbeiter: Fr. Töpfer
 Abteilung: DNWAB-TL-B
 Durchwahl: 03375 2568-613
 Datum: 08.08.2024

**Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf
 (Entwurf, Stand 20.06.2024)**

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

Sehr geehrte Frau Widera,
 sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem mit Schreiben vom 27.06.2024 von dem Freischaffenden Stadtplaner Dipl.-Ing. Volker Herger, Berlin eingereichten Entwurf der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes (Stand 20.06.2024) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:

„Die Stadt Zossen hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ das Ziel verfolgt, im Ortsteil Wünsdorf eine sportliche Anlage zu bauen, die die Voraussetzungen bietet, eine Vielzahl von sportlichen Aktivitäten und Wettkämpfen betreiben zu können. Der Bau der sportlichen Anlagen ist weitestgehend umgesetzt worden.

Die starke Zunahme der Wohnbevölkerung in Zossen in den letzten Jahren erfordert [zudem] [...] eine gleichzeitige Erweiterung der Kapazitäten der sozialen Infrastruktur. Das betrifft auch [die] Erweiterung der Kapazitäten von schulischen Bildungseinrichtungen in der Stadt Zossen“.

Daher plant „die Stadt Zossen [...] die Errichtung eines neuen Schulgebäudes für die Comenius-Oberschule in Wünsdorf. Eine für den Schulneubau geeignete Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘“.

Da jedoch „innerhalb eines Sonstiges Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit [...] keine planerischen Voraussetzungen [bestehen], ein Schulgebäude mit Außenanlagen zu errichten“, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ erforderlich – hier für den südöstlichen Geltungsbereich.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 2 von 5 zum Schreiben vom 08.08.2024,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf
(Entwurf, Stand 20.06.2024)

Der Änderungsbereich wird dabei durch die „Flurstücke 422-teilweise, 423, 424-teilweise, 427, 449-teilweise, 1103-teilweise, 1338-teilweise, 1566, 1568-teilweise und 1571-teilweise“ der Flur 3, Gemarkung Wünsdorf beschrieben.

Mit der Änderung ist eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festzusetzen.

Die bisherigen Planabsichten zur Nutzung des Änderungsbereiches (hier Funktionsgebäude mit Zweifelderhalle und Gastronomie) werden nicht mehr verfolgt.

11.1

Gegen die Aufstellung der 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.

Der Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen, ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.

Die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung zu o. g. Bebauungsplanes an. Enden jedoch im Kreuzungsbereich der Straße ‚Rampe‘ / ‚Kurze Straße‘.

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

Grundsätzlich können „zur technischen Ver- und Entsorgung des 2. Änderungsbereiches [...] die in der Planumgebung bereits vorhandenen Medien an das Plangebiet herangeführt werden“ – hier als äußere Erschließung.

Dazu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Sitzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS abzustimmen.

Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.

Bezüglich der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: straube@zv-kms.de.

Wie bereits in der Begründung zur 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschrieben, kann der 4-geschossige Schulseubau „zu Kapazitätserweiterungen in den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen führen“. Daher behält sich der KMS im Zusammenhang mit dem Anschluss des geplanten Schulgebäudes vor, eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen

Der Vollständigkeit halber möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt. Eine Abstimmung bezüglich ausreichender Kapazitäten bzw. erforderlicher Kapazitätserweiterungen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Ergeben sich hieraus Änderungen / Erweiterungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS sind seitens des Vorhabenträ-

Vorschlag für die Abwägung

11.1 Die Wasser- und Abwassergesellschaft äußert keine Anregungen oder Bedenken und stimmt dem Planvorhaben zu.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 3 von 5 zum Schreiben vom 08.08.2024,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünstorf
(Entwurf, Stand 20.06.2024)

11.2 Die entsprechenden Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs/ Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS abzustimmen.

Bezüglich der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. bezüglich der erforderlichen Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: straube@zv-kms.de.

Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen sowie erforderlicher Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers bzw. werden zwischen dem Vorhabenträger und dem KMS in einer aufzustellenden Vereinbarung zur Kostenübernahme geregelt.

Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichesatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragsatzung und Schmutzwasserbeitragsatzung des KMS beitragspflichtig werden.

11.3

Detaillierte Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 „Burgberg“ nicht enthalten.

Wir empfehlen Ihnen die Ausführungen in der Begründung entsprechend unserer Aussagen zu ergänzen / fortzuschreiben bzw. sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hinreichend zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist in Auswertung der bisher vorliegenden Planunterlagen festzuhalten, dass

- > eine weitergehende innere Erschließung augenscheinlich nicht erforderlich wird.
- > öffentliche Straßenverkehrsflächen mit dem Bebauungsplan 01/12 „Burgberg - 2. Änderung“ zur verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes festgesetzt werden. Dabei handelt es sich vornehmlich um bereits bestehende Straßen / -abschnitte.

Ein beabsichtigter Straßenausbau lässt sich aus den geplanten Festsetzungen nicht ableiten.

Ergeben sich im Rahmen des weiteren Verfahrens ggf. anderslautende Planabsichten, ist der Anlagenbestand im Zuge verkehrstechnischer Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten – d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.

Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) abzustimmen - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24, E-Mail: straube@zv-kms.de.

Vorschlag für die Abwägung

11.2 Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zur Kenntnis genommen.

11.3 Die Planbegründung wird um Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung ergänzt.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 4 von 5 zum Schreiben vom 08.08.2024,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf
(wurff. Stand 20.06.2024)

11.4

➤ in der Begründung keine Angaben bzgl. der Löschwasserversorgung gemacht werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzes im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.

Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.

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“.

11.5

➤ „die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan[es] [...] den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ‚Burgberg - 2. Änderung‘ entgegen [stehen], da dort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport und Freizeit dargestellt ist. Damit lä[ss]t sich die 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zossen, 3. Änderung, entwickeln“.

Weiterhin heißt es, dass „das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 01/12 ‚Burgberg‘ im Verfahren nach § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden soll. Damit besteht die Möglichkeit [...] den Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen“.

Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Die frühzeitige Beteiligung des KMS im Rahmen der erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplanes bzw. im Rahmen der Berichtigung setzen wir voraus.

11.6

➤ „die Ersatzpflanzungen für die innerhalb der Bauflächen vorhandenen Bestandsbäume [...] auf planexternen Flächen“ erfolgen – hier Pflanzungen von heimischen Obstbäumen entlang von Feldwegen westlich (Flurstück 19 der Flur 3, Gemarkung Horstfelde) bzw. südwestlich von Horstfelde“ (Flurstück 67 der Flur 3, Gemarkung Horstfelde).

Im Bereich der geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind keine zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS vorhanden – siehe hierzu Anlage 2, Blatt 1/1.

Vorschlag für die Abwägung

11.4 Angaben zur Brandlast der geplanten Gebäude und baulichen Anlagen liegen zu Zeitpunkt der Planung noch nicht vor und sind erst in den dem Planverfahren nachgelagerten Planungsschritten konkret zu ermitteln.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

11.5 Der § 13 a Abs. 2 Pkt. 2 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eröffnet die gesetzliche Möglichkeit, Flächennutzungspläne auf dem Wege der Berichtigung anzupassen, ohne daß es eines förmlichen Änderungsverfahrens bedarf.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

11.6 Der Hinweis, daß sich auf den externen Ausgleichsflächen keine Anlagen der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung befinden, wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

Seite 5 von 5 zum Schreiben vom 08.08.2024,
DNWAB / Stadt Zossen / Bebauungsplan 01/12 „Burgberg – 2. Änderung“ Stadt Zossen, OT Wünsdorf
(Entwurf, Stand 20.06.2024)

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zur 2. Änderung des o. g. Bebauungsplanes sowie in unmittelbarer Umgebung kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.

Freundliche Grüße

Dahme-Nuthe Wasser-,
Abwasserbetriebsgesellschaft mbH



Anlage(n)
Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1
Anlage 2 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1



Vorschlag für die Abwägung



Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

12.

Von: [REDACTED]
 Betreff: AW: [EXTERN] Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 2. Änderung", Stadt Zossen, OT Wünsdorf
 Datum: 3. Juli 2024 um 11:43
 An: info@planung-herger.de



Sehr geehrte Damen und Herren,

12.1

nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans 01/12 "Burgberg - 2. Änderung", Stadt Zossen, OT Wünsdorf, werden von Seiten der Stadt Baruth/Mark keine Anregungen und Bedenken abgegeben. Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen.

Wir wünschen bei der Umsetzung der Planung viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 Bauleitplanung
 Ernst-Thälmann-Platz 4
 15837 Baruth/Mark
 Tel.: 033704 972-44
 Fax.: 033704974-92-44
 paul@stadt-baruth-mark.de
www.stadt-baruth-mark.de

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

Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
 Diese E-Mail ist vertraulich. Jede unberechtigte Weitergabe, Vervielfältigung oder Verbreitung ist unzulässig.
 Sollten Sie diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, verständigen Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese Information aus Ihrem System.
 Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs per E-Mail ist ausschließlich über die Adresse rechtsverkehr@stadt-baruth-mark.de unter Verwendung einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz vom 16.05.2001 in der geltenden Fassung oder über die Adresse rechtsverkehr@stadt-baruth-mark.de-mail.de als absenderbestätigte De-Mail gemäß De-Mail-Gesetz vom 28.04.2011 in der geltenden Fassung möglich.

Gesendet: Dienstag, 2. Juli 2024 09:07
 An: Paul,60, Stadt Baruth/Mark <paul@stadt-baruth-mark.de>
 Betreff: WG: [EXTERN] Entwurf des Bebauungsplanes 01/12 "Burgberg - 2. Änderung", Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Mit freundlichen Grüßen
 Astrid Hamann
 Sachbearbeiterin Liegenschaften
 Stadt Baruth/Mark
 15837 Baruth/Mark
 E.-Thälmann-Pl. 4
 Tel: 033704 972-21
 E-Mail: hamann@stadt-baruth-mark.de
 Internet: www.stadt-baruth-mark.de

Vorschlag für die Abwägung

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

Stellungnahme der Behörde oder sonstigen Stelle, die öffentliche Belange wahrnimmt

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

Vorschlag für die Abwägung

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