

Abwägung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben. Zur Niederschrift ist keine Stellungnahme gebracht worden.

Die folgenden Bürger haben zum Vorentwurf wie folgt Stellung genommen. Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Name und Adresse der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Gemeinde Brieselang sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt. Die Texte der Beteiligten geben die Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.

lfd. Nr. Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanvorentwurf**Auswertungsvorschlag****01 Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 21.06.2018**

Die Einwender sind Eigentümer der Flurstücke 666 und 667, der Flur 1 in der Gemarkung Klausdorf. In dem Bebauungsplan Nr. 16-02 ist nicht erkennbar, dass ihrem im Grundbuch eingetragenen Wegerecht über das Flurstück 672 entsprochen wurde.

Die Einwender bitten um Berücksichtigung bzw. Änderung des Bebauungsplanes. Eine diesbezügliche Information wäre wünschenswert bzw. notwendig. Für eventuelle Rückfragen stehen die Einwender sehr gerne zur Verfügung.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Mit der Änderung der Erschließungskonzeption und der Erarbeitung eines 2. und somit erneut öffentlich auszulegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs herangeführt worden. Damit ist das Flurstück 767, der Flur 1, der Gemarkung Klausdorf, sowie das dahinterliegende Flurstück 666 unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Grundstückserschließung ist somit gesichert.

Übersicht der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes beteiligten berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 02.06.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit den Planentwürfen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und ihren Begründungen beteiligt. Sie haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats, bis zum 07.07.2018 abzugeben.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie hatten auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 07.07.2018. Hinweis: Da die gesetzte Frist für die Rückäußerung, der 07.07.2018, auf einen Sonnabend fiel, endete die Frist gemäß § 193 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am darauffolgenden Montag, den 09.07.2018.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Am Mellensee stattfand.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang	Bemerkungen
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam	02.07.2018	fristgerecht	Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, siehe Auswertung
02	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle Oderstraße 65, 14513 Teltow	03.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
03	Landesamt für Umwelt (LfU) , Abteilung T 25 Technischer Umweltschutz / Überwachung Postanschrift: Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam	04.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
04	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf Steinplatz 1, 15806 Zossen	12.06.2018 25.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
05.1	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	23.07.2018	23.07.2018	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt; bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben
05.2	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	12.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
06	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten	20.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
07	Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS) Am Baruther Tor 12 / Haus 134-1, 15806 Zossen	04.07.2018	10.07.2018	Der LS stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich zu. siehe Auswertung
08	Evangelische Kirche, Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz Georgenkirchstraße 69, 10249 Berlin	-	-	keine Rückäußerung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

Ifd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang	Bemerkungen
09	Landkreis Teltow-Fläming Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	09.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
10	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde OT Gallun	05.06.2018	fristgerecht	Die Stellungnahme vom 07.11.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit, siehe Auswertung
11	Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden Berliner Allee 30-32, 15806 Zossen OT Wündorf	28.06.2018	fristgerecht	Der Zweckverband KMS Zossen stimmt dem Bebauungsplan zu; die Stellungnahme des Verbandes vom 14.11.2017 wird bestätigt, siehe Auswertung
12	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde	02.07.2018	fristgerecht	gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, sofern ein Hinweis beachtet wird, siehe Auswertung
13	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland Luckenwalder Straße 66, 15711 Königs Wusterhausen	08.06.2018	fristgerecht	keine Bedenken, alle bereits getroffenen Aussagen der Stellungnahme vom 02.11.2016 behalten weiterhin Gültigkeit, siehe Auswertung
14	EWE Netz GmbH Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen	07.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
15	Deutsche Telekom Technik GmbH , Technik Niederlassung Ost Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul	03.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

Ifd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang	Bemerkungen
N	Nachbargemeinden			
N 1	Stadt Zossen Marktplatz 20, 15806 Zossen	-		keine Rückäußerung
N 2	Stadt Trebbin Markt 1-3, 14959 Trebbin	14.06.2018	fristgerecht	keine Anregungen und Bedenken, planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.
N 3	Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhsldorf Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal	-		keine Rückäußerung
N 4	Stadt Baruth / Mark Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth	07.06.2018	fristgerecht	Belange der Stadt Baruth/Mark werden durch die Planung nicht berührt

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans**lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- | | | |
|------|--|--|
| 01.1 | <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Sie bezieht sich dabei auf ihr Schreiben vom 29.11.2017. Unter Berücksichtigung von Teilflächen als Innenentwicklung i. S. des LEP B-B werden 1,6 ha auf die zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B angerechnet. Die zusätzliche Entwicklungsoption der Gemeinde Am Mellensee ist damit erschöpft.</p> | <p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p> |
| 01.2 | <p>Die GL verweist auf die Bindungswirkung: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> | <p>Dieser Teil der Stellungnahme ist bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind von der Gemeinde Am Mellensee ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p> |
| 01.3 | <p>Darüber informiert die GL, dass sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zurzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages wird um Übersendung des Bauleitplans nach seinem Inkrafttreten gebeten.</p> | <p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p> |

¹ laufende Nummerierung der an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

02.0

Einleitend gibt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme folgende formale Hinweise.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger 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.

Der von der GL mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 05.07.2018 mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat festgestellt, dass der Plan an formellen Fehlern leidet. Die Satzung über den Regionalplan ist fehlerhaft ausgefertigt worden und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren war unzureichend. Zudem leidet der Regionalplan an Abwägungsfehlern. Unter anderem weist er kein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept auf, weil es zum Teil an der notwendigen Differenzierung zwischen Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, und solchen Flächen fehlt, die nach dem Willen der Regionalversammlung nicht für die Windenergie genutzt werden sollen. Dadurch wurde entgegen dem gesetzlichen Auftrag für die Windenergie nicht hinreichend Raum geschaffen.

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

Keine Änderung der Planung

02.1

Regionalplanerische Belange

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit ihrer Stellungnahme vom 29.11.2017 zum Bebauungsplanvorentwurf darauf hingewiesen, dass für die Gemeinde Am Mellensee die Ortslage Sperenberg als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt ist, nicht aber die Ortslage Klausdorf.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Anregung Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" wird nicht gefolgt. Es wird nochmals auf die bereits zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf hat die Gemeinde Am Mellensee erfolgte Stellung verwiesen. Ergänzend

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Angesichts der Größe des Plangebietes und der hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten hat sie auch angeregt, eine konkretere Darstellungen in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und des dieser Nachfrage gegenüberstehenden Flächenangebots vorzunehmen sowie mögliche Planungsalternativen innerhalb des Vorzugsraums in Erwägung zu ziehen.

Diesen Anregungen ist die Gemeinde mit dem aktuellen Planentwurf nur teilweise gefolgt. Insbesondere vermisst die regionale Planungsgemeinschaft weiter Darlegungen zu möglichen Planungsalternativen im Vorzugsraum.

Gleichwohl hält die Regionale Planungsgemeinschaft die Argumentation der Gemeinde auf Seite 19f. insoweit für nachvollziehbar, als dass eine grundsätzliche Eignung des Ortsteils Klausdorf für die weitere Entwicklung von Wohnneubauf Flächen auf Grund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur durchaus in Betracht zu ziehen ist. Sie sieht im konkreten Fall auch Anlass dafür, bei einer zukünftigen Fortschreibung / Neuaufstellung des Regionalplans die Anwendung der Kriterien für die Festlegung von Vorzugsräumen zu überdenken und ggf. abzuändern. Eine Unvereinbarkeit des Grundsatzes 2.1.1 des Regionalplans mit dem Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) besteht hingegen nicht.

Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den Regionalplan / 2.1.1. (G) Vorzugsräume Siedlung

Wie bereits in der Stellungnahme der Gemeinde zum 1. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 erwähnt, sind Regionalpläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 1 die Ziele der Raumordnung (zu denen auch die Ziele der Landesplanung gehören) zu beachten. Der Leitsatz L 4.5 des LEP B-B ist ein solches Ziel. Damit ist es der Abwägung des Trägers der Regionalplanung entzogen, er hat seinen Regionalplan diesem Ziel anzupassen. Nur wenn in dem Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans eine Konkretisierung des landesplanerischen Ziels erfolgen würde, wäre dieser Grundsatz mit den Zielen der Landesplanung vereinbar. Eine Konkretisierung kann aber nur durch Modifikation, aber nicht durch Aufhebung eines landesplanerischen Ziels für die Mehrheit der betroffenen (nicht als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen) Gemeinden erfolgen.

Auch wenn die regionale Planungsgemeinschaft in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf keine Unvereinbarkeit des Grundsatzes 2.1.1 des Regionalplans mit dem Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sieht, erscheint der Gemeinde Am Mellensee der (nun seit dem 05.07.2018 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärte) Regionalplan Havelland-Fläming zumindest in dem "Punkt 2.1.1 - Vorzugsräume Siedlung" nicht mit dem höherrangigen Recht des LEP B-B vereinbar.

Gleichwohl werden die Planungskriterien Siedlung nach dem Planungselement 2.1 einer näheren Prüfung unterzogen. Das Kriterium 2.1.1.1 erfasst als Kriterien vier Einrichtungen, die vorhanden sein müssen, um das Kriterium Vorzugsraum Siedlung zu erfüllen. Diese vier Einrichtungen sind

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Schule, Kindertagesstätte, Praxis Allgemeinmediziner (oder vergleichbare Einrichtung) und ein festes Angebot an Lebensmitteln.

Gerade das Kriterium Schule wird aufgrund von interkommunaler Zusammenarbeit regelmäßig von mehreren Gemeinden gemeinsam wahrgenommen, wobei der Schulstandort nur der Belegenheitsgemeinde regionalplanerisch zugeschlagen wird und damit die Bestrebungen der Kommunalzusammenarbeit konterkariert.

Hier ist den Bedürfnissen Brandenburger Gemeinden und der besonderen städtebaulichen und ländlichen Struktur durch Überarbeitung des Regionalplanentwurfes Rechnung zu tragen.

Neben dem ortsansässigen Allgemeinmediziner verfügt Klausdorf über eine Apotheke, einen Zahnarzt, eine Physiotherapiepraxis und eine homöopathische Praxis, Speisegaststätten und Kindertagesstätten.

Einzig das vierte Kriterium Schule scheint zu fehlen. Die Gemeinde Am Mellensee nutzt innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Standorte für die Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge und diese teilweise als bestehende Standorte übernommen oder an etablierten Lagen konzentriert. Diese praktikablen und sinnvollen Strukturen haben sich in der Vergangenheit als effizient erwiesen, aber dazu geführt, dass dem Ortsteil Klausdorf das Merkmal Schule fehlt, um als Vorzugsraum Siedlung dargestellt zu werden.

Aus diesem Grunde der Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf als zentralem Verwaltungsstandort die Gewährung des Vorzugsraumes Siedlung zu verweigern, würde die sinnvolle interkommunale sektorale Zusammenarbeit geradezu konterkarieren und zusätzliche Infrastrukturkosten für die Errichtung einer neuen eigenen Schule zum Nachweis des

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

vierten Kriteriums nach sich ziehen. Dies kann weder regionalplanerisch gewollt, noch haushalterisch sinnvoll oder gar beabsichtigt sein. Diese Argumentation fand im 2. Entwurf des Regionalplans keine Beachtung. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Am Mellensee wiederholt beantragt - wenn der Grundsatz 2.1.1 (G) des Regionalplanentwurfes in der vorliegenden Fassung vom 26. April 2012 beibehalten werden soll - der Gemeinde den Status "Vorzugsraum Siedlung mit der Maßgabe Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf" zu gewähren und der Liste des 2.1.1 Abs. 2 unter dem Landkreis Teltow-Fläming, Am Mellensee (Gemeinde), Ortslage Klausdorf zuzufügen

Darüber hinaus hat die Gemeinde Am Mellensee mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans auf den Grundsatz (G) 2.2.1.2. Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung erneut die Aufnahme der Ortslage Klausdorf und der Ortslage Mellensee als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung" gefordert.

Die Ortslage Klausdorf erfüllt eine Vielzahl von Planungskriterien zu 2.2.1.2. Insbesondere durch den Sitz der Kommunalverwaltung in der Ortslage Klausdorf besteht ein Anrecht als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung". Darüber verfügt die Ortslage Klausdorf über Kindertagesstätte, Allgemeinmediziner, Einkaufszentrum, Zahnarztpraxis, mobile Altenpflege, Freiluftsportanlage, Sporthalle, Apotheke, Bankfiliale, Poststelle, etc. Die Ortslage Mellensee verfügt über Schule mit Horteinrichtung, Hebammenpraxis, Einkaufsdiscounter, Sportzentrum der Gemeinde mit Kegel-Bowlinganlage, Freiluftsportanlage und Sport-Mehrzweckhalle, Jugendclub, Poststelle, etc. Die Ortslagen Klausdorf und Mellensee gehen territorial ineinander über und werden in ihrer Entwicklung gemeindlich nicht getrennt betrachtet.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Die Intentionen der Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf haben weiterhin volle Gültigkeit.

Die Gemeinde verfügt weder über ein wohnungspolitisches Konzept, Bedarfsabfragen oder Statistiken zu Anfragen zur Wohnraumversorgung / -bereitstellung. Aus der aktuellen baulichen Wohnbauentwicklung stellt die Gemeinde fest, dass sich ca. 50 % aller Bauanträge im Sinne der Innenentwicklung auf den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Klausdorf konzentrieren. Im Ortsteil Sperenberg verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Klausdorfer Chaussee" setzt mit einer Mischgebietsfläche Wohnbaupotenziale fest. Für diese privaten, am Rande des Siedlungsgebietes konzipierten Baugebietsflächen fehlt es an der privaten Umsetzungsinitiative. Dagegen steht das private innerörtliche Entwicklungsengagement im Ortsteil Klausdorf. In Sperenberg würde die randseitige Ortsentwicklung eine Donuteffekt bewirken, in Klausdorf den Ortskern wesentlich stärken. Letzterem, der konsequenten Innenentwicklung, ist der Vorzug zu geben. Dieses hat in Klausdorf - wie oben beschrieben - zahlreiche ortsentwicklungsseitige Vorteile.

Insofern wird der Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft, das Planvorhaben zu überdenken und Alternativen zur für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen, nicht gefolgt.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.0	<p>Die Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU) hat die Entwurfsunterlagen von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis nehmen und prüfen lassen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
03.1	<p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes teilt das LfU mit, dass es zuletzt am 24.11.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben. Die aktuellen Planungsunterlagen (Stand: 04/2018) wurden im Vergleich zur letzten Beteiligung (Stand:15.09.2017) u. a. um ein schalltechnisches Gutachten, textliche Festsetzung zum Immissionsschutz ergänzt und die Kennzeichnung der Baugebiete angepasst. Der vorliegende B-Plan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>Im WA 1, 2 und WR 1, wird eine Überschreitung der Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 um 6 dB bzw. 3 dB tagsüber ermittelt. Die Tagwerte im WR 2, 3 und WA 3 werden eingehalten. In der Nacht werden in drei Viertel der WA Überschreitungen um rund 10 dB und in allen WR um 7 dB benannt. An Hand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden textliche Festsetzungen abgeleitet.</p> <p>Den Planungsunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung bei. Der Herangehensweise und Methodik des Gutachters wird gefolgt. Die fachlichen und rechtlichen Grundlagen und Regelwerke wurden beachtet. Unter der Voraussetzung, dass die verwendeten Daten und getroffenen Annahmen Bestand haben, erschei-</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

nen die Ergebnisse plausibel. An Hand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden textliche Festsetzungen abgeleitet. Die textlichen Festsetzungen sind geeignet und verhältnismäßig, um die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Freizeitlärm und Anlagen des ruhenden Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Fazit: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Schallimmissionen der Zossener Straße (L 79). Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 24.11.2017 wurden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden betrachtet.

Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan bei Einhaltung der vorgenannten Hinweise seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung wird gefolgt. Es ergeben sich keine weiteren Hinweise und Bedenken.

- 03.2 Die Stellungnahme der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des LfU 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.

Redaktioneller Hinweis: Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 wird darauf hingewiesen, dass seit Juli 2016 die Neufassung der DIN 4109 vorliegt. Sie ist allerdings noch nicht in der "Liste der technischen Baubestimmungen" aufgeführt und daher nicht bindend.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung durch die Gemeinde Am Mellensee sowie die Bekanntmachung des Bebauungsplans werden mitgeteilt.

Im Kapitel 5.2.1 Schutzgut Mensch der Begründung zum Bebauungsplamentwurf ist bezüglich der Neufassung der DIN 4109 bereits wie folgt hingewiesen worden (Fußnote): "Die Ausführungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die DIN 4109 von 1989, da die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018 in Brandenburg nicht bauaufsichtlich eingeführt und daher nicht anzuwenden ist. Momentan kann keine Aussage dazu getroffen werden, wann mit der bauaufsichtlichen Einführung dieser Norm in Brandenburg zu rechnen ist."

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.3	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3 BbgWG betreffend, hat das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) zuletzt im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.11.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Das Referat W 13 verweist darin darauf, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" einen Gewässerrandstreifen einschließt. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme hat bereits im Vorentwurf sowie im Entwurf zum Bebauungsplan seine Berücksichtigung gefunden. Im Bebauungsplan wird der an der nördlichen Plangebietsseite und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Verbindung mit einem Regenwasserauslaufbauwerk der Zossener Straße verlaufender Entwässerungsgraben als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Bereits im Bebauungsplanvorentwurf ist zur Grabenbewirtschaftung südlich davon eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grabenrandbereich" bestimmt worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
03.4	<p>Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL):</p> <p>Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für oberirdische Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Planungsvorhaben liegt in dem GEK-Gebiet Nottekanal Mellensee bis Gallunkanal (Dahm_NotteK1). Dieses Gebiet liegt noch nicht vor.</p> <p>Der Mellensee ist ein nicht erheblich verändertes Gewässer, entspricht dem Typ "kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit > 30 Tage" und ist berichtspflichtig nach WRRL. Der ökologische</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Mellensee eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden.

(siehe:

http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_ww.w.WO).

Für das Vorhaben gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Zustandes der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.

- 03.5 Für den Bebauungsplan gilt: Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf das künftige Bauvorhaben bezogen und im Zuge der Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Der Hinweis hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
04.0	<p>Die Oberförsterei Wündsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde stimmt den Bebauungsplanentwürfen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aus forstrechtlicher Sicht zu.</p> <p>Sofern nachfolgende Ergänzungen / Forderungen erfüllt werden, erreichen die Planunterlagen die forstrechtliche Qualifizierung gemäß Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008.</p> <p>Hiernach bedarf es keiner Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Der rechtskräftige Bebauungsplan nach § 30 BauGB steht dann der Genehmigung gleich.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Ergänzungen / Forderungen werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
04.1	<p><u>Forderungen</u></p> <p>Abbildung in der Begründung zu den B-Plänen bzw. im städtebaulichen Vertrag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Flurstücksscharfe Aufstellung der überplanten Waldfläche nach Gemarkung / Flur / Flurstück / Gesamtfläche Flurstück (m²) / Waldumwandlungsfläche dauerhaft (m²) 2. Zeitliche Abfolge Waldinanspruchnahme und Durchführung Kompensationsmaßnahme (Kompensationsmaßnahme muss innerhalb von 24 Monaten nach Waldinanspruchnahme umgesetzt sein) 3. Kompensationsmaßnahmen Erstaufforstung und ökol. Waldbau im Naturraum "Mittlere Mark" <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung der anteiligen Fläche auf einer Katasterkarte - Maßnahmebeschreibung / Pflanzplan (Baumarten, Pflanzenzahlen, Pflege, Nachbesserung, Schutzmaßnahmen) 4. Hinterlegung einer Sicherheitsleistung für Kompensationsmaßnahmen B-Plan 16-02: 7.489,58 €; B-Plan 16-03: 679,89 € 	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Den Forderungen werden durch ihre Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. durch Aufnahme im städtebaulichen Vertrag nachgekommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**Formulierungsvorschlag

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn bei der Gemeinde Am Mellensee, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von

B-Plan 16-02: 7.489,58 €

B-Plan 16-03: 679,89 €

unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde und diese auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss. Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung bei dem Kontoinhaber: Gemeinde Am Mellensee

Kreditinstitut: /BAN: BIC: Verwendungszweck:

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens anzugeben.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Dabei wird der Zeitpunkt, wann die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen tatsächlich eintritt und somit der Sicherungszweck entfällt, wie folgt definiert:

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen- und -sträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**Begründung

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto der Gemeinde Am Mellensee. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der

Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 und der

Verordnung über die Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung - WaldErhV) vom 25. Mai 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.314)

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laubholzmischkultur (B-Plan 16-03) bzw. einer ökol. Waldumbaumaßnahme (B-Plan 16-02) einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Dauerhaft umzuwandelnde Fläche [m²] x Bewertungsfaktor = Ersatzfläche [m²]

B-Plan 16-02:

1.754 m² x 2 = 3.508 m²

Begründung einer Laubholzkultur und 5-jährige Pflege auf 3.508 m² x 1,51 €/m² = 5.297,08 €

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstückes in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche 3.508 m² x 0,625 €/m² = 2.192,50 €

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 7.489,58 €.

B-Plan 16-03:

173 m² x 2 = 346 m²

Begründung einer Laubholzkultur und 5 jährige Pflege auf 346 m² x 1,34 €/m² = 463,64 €

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstücks in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche 346 m² x 0,625 €/m² = 216,25 €

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 679,89 €.

5. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird vor Rechtskraft des B-Planes geschlossen.

04.2 Auf die mit Schreiben vom 15.06.2018 übersandten Unterlagen zu den konkreten forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die durch das Vorhaben überplante Waldfläche hat die Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde folgende nachträgliche Stellungnahme abgegeben.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Den Maßnahmen Erstaufforstung in Felgentreu und Waldumbau in Gräningen wird forstfachlich zugestimmt. Damit ist die Forderung Nr. 3 der Stellungnahme vom 12.06.2018 erfüllt.

Bezüglich der Führung eines Genehmigungsverfahrens verweist die Oberförsterei Wünsdorf auf Seite 1 ihrer Stellungnahme vom 12.06.2018. Hiernach sei nochmals zusammenfassend vermerkt, wird der B-Plan forstrechtlich qualifiziert (Umsetzung der Forderungen Nr. 1-5 in der Stellungnahme vom 12.06.2018) bedarf es keines Genehmigungsverfahrens. Nach Rechtskraft des Plans darf die Waldumwandlung vollzogen werden. Erfolgt keine forstrechtliche Qualifizierung, wird über die Waldumwandlung im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit entschieden. Das übersandte Antragsformular ist daher aktuell entbehrlich.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

05.2

Der **Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** hat zuletzt mit Schreiben vom 07.11.2017 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt dessen Stellungnahme vom 07.11.2017 weiterhin Gültigkeit.

Darin weist der Bereich Bodendenkmalpflege daraufhin, dass im Zuge von Erdarbeiten beim Entdecken von Bodendenkmalen, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG) anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplanvor- und zum Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) ein Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufgenommen worden.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

06.1 In der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) hat das **Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)** den Bebauungsplanentwurf geprüft.

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Planung

Die, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf vom September 2017 zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten Änderungen und Ergänzungen, die im Wesentlichen

- die Ausweisung von reinen Wohngebieten WR 1 - 3 in der Planzeichnung (im Vorentwurf allgemeine Wohngebietes WA 2- 4) und daraus folgende Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen und Bezeichnungen der verbleibenden WA-Gebiete,
- die östliche Erweiterung des Baufensters WA 3.1,
- eine geringe Erhöhung der GRZ in den Baufeldern WA 3.1 und WA 3.2 sowie
- Festsetzungen zum Lärmschutz

betreffen, berühren Belange der Landesverkehrsplanung und der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV nicht.

Des Weiteren ist dem Abwägungsprotokoll zur Stellungnahme des LBV vom 16.11.2017 zum Vorentwurf entnehmen, dass die in v. g. Stellungnahme gegebenen Hinweise bezüglich der Bereiche ziviler Luftverkehr (Ausschluss von Blendwirkungen durch Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude), Binnenschifffahrt (vgl. hier auch Ausführungen auf Seite 10 der Begründung zum B-Plan) und zur Anbindung des Planungsgebietes an die Landesstraße 79 im Rahmen der weiteren Planung beachtet werden.

Die Hinweise bleiben weiterhin gültig und bedürfen gegenwärtig keiner weiteren Er-

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

gänzung. Ihre Berücksichtigung im weiteren Planungs- und Genehmigungsverfahren vorausgesetzt, bestehen gegen den vorliegenden Entwurf zum B-Plan Nr. 16-02 aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.

Begründung: Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von Bebauung umschlossen. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen ÖPNV an denen Zugang zu mehreren regionalen Buslinien besteht. Des Weiteren befindet es sich im Nahbereich von Einrichtungen der Nahversorgung sowie der Gemeindeverwaltung. Dieses entspricht dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen durch die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen zu entwickeln (Schaffung kurzer Wegeverbindungen, Verzicht auf Nutzung des Pkw).

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.

Eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da mit der Zulässigkeit einer maximal 3-geschossigen Wohnbebauung die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden.

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

07

Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS)** stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich zu. Der LS ist an den Planungen bezüglich der Anbindungen an die L 79 zu beteiligen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der LS hinsichtlich der Anbindungen an die Landesstraße (L) 79 erneut beteiligt.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1	Das Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming gibt Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
09.1.1	<p>Satz 1: Ein WA 3 existiert nicht.</p> <p>Satz 2: Insofern kann der 1. Satz der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 6 nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Satz 3: Die WA 3.1 und WA 3.2 sind zwei eigenständige Baugebiete. Im Hinblick auf das Regelungsziel des § 13 b BauGB, der ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraummangel abstellt, ist die Festsetzung für das WA 3.1 in der Form nicht umsetzbar, da hier Wohngebäude grundsätzlich ausgeschlossen wurden.</p> <p>Satz 4: Eine Überarbeitung ist erforderlich.</p> <p>Satz 5: Die vollständige rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im WA 3.1 ist im Übrigen § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (hier ist wohl die BauNVO gemeint – Anmerkung Gemeinde).</p>	<p>Satz 1 dieses Teils der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6 bestimmt, dass das WA 3 "in sich" gegliedert wird. Die Sätze 2 und 3 der textlichen Festsetzung Nr. 6 bestimmen und bezeichnen das gegliederte Baugebiet WA 3. Die gegliederte Baugebietsteile 3.1 und 3.2 sind Teil des WA 3 und bilden es. Dass sie keine eigenständigen Baugebiete sind, wird gerade durch die textliche Festsetzung bestimmt. Die Gliederung erfolgt durch Verwendung des Planzeichens Nr. 15.14 (Knotenlinie) der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZV) und durch textliche Festsetzung der in den gegliederten Bereichen zulässigen Nutzung (siehe auch Fickert/Fieseler Baunutzungsverordnung - Kommentar, § 1 RdNr. 85, 12. Auflage 2014, Kohlhammerverlag). Zur Verdeutlichung wird Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 6 (im Entwurf 2 neu nummeriert als TF Nr. 5) wie folgt geändert:</p> <p>"Das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Baugebietsbereiche Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 gegliedert."</p> <p>Satz 3 und 4 dieses Teils der Stellungnahme werden nicht berücksichtigt. Der Verwaltungsgerichtshof Bayern hat mit Beschluss vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528, klargestellt:</p> <p>"25 cc)</p> <p>...Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres mögli-</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

chen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. Grundsätzlich zulässig können allerdings Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sein.

...

28

Grundsätzlich sind andere als reine Wohnnutzungen oder wohnähnliche Nutzungen auch aus Sicht des Senats möglich, sofern sie sich mit dem Ausnahmecharakter des Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL vereinbaren lassen und ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange möglichst gering bleibt. Es ist nicht erkennbar, inwieweit beispielsweise Kinderbetreuungseinrichtungen, die für den Bedarf im Gebiet nötig werden, ein Beeinträchtigungspotential hinsichtlich der Umweltbelange darstellen sollten. Entsprechend wären auch grundsätzlich für das Gebiet nötige Infrastruktureinrichtungen ohne Beeinträchtigungspotential in einem Gebiet nach § 13b Satz 1 BauGB nicht gänzlich ausgeschlossen. ..."

Die vom Verwaltungsgerichtshof Bayern benannten Voraussetzungen für über das Wohnen hinaus zulässige Nutzungen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB sind im Bebauungsplan Nr. 16-02 erfüllt. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, dass eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes nach § 1 Abs. 4 BauNVO, welche die Lage der Wohnnutzung im ein- und demselben Baugebiet nur gliedernd bestimmt, im Widerspruch zu den Regelungen des § 13b BauGB stehen sollen. Es bleibt nach wie vor ein Baugebiet: das allgemeine Wohngebiet WA 3 mit der Zulässigkeit der Wohnnutzung, jedoch räumlich gegliedert.

Dass im Hinblick auf das Regelungsziel des § 13b BauGB, der ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraumangel abstellt, die Festsetzung für das WA 3.1 in der vorgesehenen Form nicht umsetzbar sei, da hier Wohngebäude grundsätzlich ausgeschlossen werden, steht der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.12.1989 - 4 NB 32.89 - entgegen. Dem sich darauf beziehenden Kommentar der Baunutzungs-

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

verordnung von Fickert / Fieseler (12. Auflage 2014, Kohlhammer Verlag) ist zu § 1 Abs. 4 BauNVO unter der Rn 83.1 Folgendes zu entnehmen:

"Bei einer Gliederung muss nicht jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets die Anforderungen der allgemeinen Zweckbestimmung erfüllen, sondern nur das gegliederte Baugebiet als Ganzes (vgl. BVerwG, B. v. 22.12.1989, aaO. Rn 74), sonst würden die mit der Gliederungsmöglichkeit verfolgten städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können. Es ist daher durchaus zulässig, aus einem Teilbereich des gegliederten Baugebiets eine "Hauptnutzung" auszuschließen, wenn die noch verbleibende Nutzung zu der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets einen sinnvollen Bezug hat."

Söfker führt zur allgemeinen Zweckbestimmung in Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 1 BauNVO, RdNr. 483, Lieferung Nr. 128 vom Februar 2018 aus:

"Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets ergibt sich aus den jeweiligen ersten Absätzen der Baugebietsvorschriften (§§ 2ff.), BVerwG Urt. v. 23.4.2009 - 4 CN 5.07, BVerwGE 133, 377 = BeckRS 2009, 33211), wobei sich Näheres aus den im Baugebiet nach den zweiten Absätzen allgemein zulässigen Anlagen ergibt (BVerwG Beschl. v. 8.2. 1999 - 4 BN 1.99, NVwZ 1999, 1340 = BeckRS 9998, 50. Ggf. können auch die in den dritten Absätzen vorgesehenen Ausnahmen (begrenzte) Bedeutung haben. ...

... Die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung bezieht sich auf das festgesetzte Baugebiet. In Bezug auf die Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung im räumlich gegliederten Teil muss der Zweck dieser Differenzierungsmöglichkeit berücksichtigt werden, der gerade darauf gerichtet ist, dass das Baugebiet nach Art der baulichen Nutzung und nach

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

bestimmten Betrieben und Anlagen räumlich gegliedert wird. Insofern kommt es wesentlich darauf an, dass in dem räumlich gegliederten Teil des Baugebiets diejenigen Nutzungen, Betriebe und Anlagen vorgesehen sind, die in dem Baugebiet auch, vor allem allgemein zulässig sind. Es ist dabei nicht erforderlich, dass jeder Teilbereich des gegliederten Baugebiets - für sich all ein betrachtet – alle Anforderungen des jeweiligen Baugebiets erfüllt, dass also die einzelnen Teilbereiche, in die der Plangeber das Baugebiet gegliedert hat, der allgemeinen Zweckbestimmung der festgesetzten Gebietsart entsprechen. Darin besteht auch ein Unterschied zu auf bestimmte Teile zu auf bestimmte Teile eines Baugebiets iSd § 1 Abs. 8 bezogene Festsetzungen."

Der Bebauungsplanentwurf bestimmt das allgemeine Wohngebiet WA 3, das nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird. Der erste Absatz des § 4 BauNVO legt als allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes fest, dass es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Im zweiten Absatz des § 4 BauNVO wird diese allgemeine Zweckbestimmung näher beschrieben. Danach gehören zur allgemeinen Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen Gliederung des allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind im Gliederungsteil 3.1 nur

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und im Gliederungsteil WA 3.2 nur
- Wohngebäude sowie

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Da jeweils nur einige der in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen im jeweiligen Gliederungsteil des gegliederten Baugebietes ausgeschlossen werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung erhalten.

Der vorgenommene Gliederung mit dem Ausschluss der Zulässigkeit von Wohngebäuden in einem gegliederten Bereich des Baugebietes steht unter Berücksichtigung des o.a. Beschlusses des Verwaltungsgerichtshofs Bayern vom 09.05.2018, Az.: 2 NE 17.2528, nicht zu einer unzulässigen Kollision mit dem § 13b BauGB.

Satz 5 dieses Teils der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen im WA 3.1 wird redaktionell ergänzt: § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO.

Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.2	Der letzte Satz der TF Nr. 6 ist eindeutiger zu formulieren. Beispielsweise dahingehend, dass Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauGB für "nicht zulässig" erklärt werden.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Der letzte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 6 lautet:</p> <p>"Die gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Räume für freie Berufe sind von dieser Gliederung nicht betroffen."</p> <p>Dieser Satz wird redaktionell wie folgt geändert:</p> <p>"Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Gliederung 3.1 und Gliederung 3.2 sind Räume für freie Berufe zulässig."</p> <p>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.1.3	Die Formulierung "erste Baufensterreihe" in der TF 12.2 ist unbestimmt und daher zu überarbeiten.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung Nr. 12.2 des B-Planentwurfs lautet:</p> <p>"Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der ersten Baufensterreihe an der Straßenverkehrsfläche Zossener Straße in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mindestens ein"</p> <p>In Auswertung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplanentwurf zu einem 2. Entwurf fortgeschrieben. Die textliche Festsetzung Nr. 12.2 wird wie folgt geändert:</p> <p>"Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 mindestens ein"</p> <p>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.1.4	Gleiches gilt für die Formulierung "Ruheräume" in der TF 12.3. Es handelt sich hierbei um Aufenthaltsräume, die zwar "nicht im Städtebaurecht ausdrücklich definiert sind, aber unter Heranziehung des Bauordnungsrechts mit Inhalt gefüllt werden" (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 20 BauNVO, RdNr. 33, Lieferung Nr. 94 vom Januar 2010). Insofern ist auf die Verwaltungsvorschrift zur BbgBO (VVBbgBO) vom 18.2.2009 (ABl./09, [Nr. 10], S. 459) zu verweisen, die den Begriff Aufenthalts-	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Unter Ziffer 2.5 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 18. Februar 2009 werden Aufenthaltsräume wie folgt beschrieben:</p> <p>"Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohn-</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

räume definiert. Demnach zählen auch Schlaf- und Kinderzimmer zu den Aufenthaltsräumen. Eine Korrektur der Begrifflichkeit ist vorzunehmen.

dielen, Küchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten. Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Flure, Treppenräume, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Lagerräume."

In Auswertung der Stellungnahmen wird der Bebauungsplanentwurf zu einem 2. Entwurf fortgeschrieben. Die textliche Festsetzung Nr. 12.3 wird dahingehend geändert, dass anstelle des Begriffs "Ruheräume" der Begriff "Aufenthaltsräume" in Verbindung mit der Einschränkung auf Wohn- und Schlafräume verwendet wird:

12.3 neu: 'In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche'

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

09.1.5 Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme formuliert, ist bezüglich der TF 13-15 die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entbehrlich.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gemeinde berücksichtigt die Rechtsprechung, wonach die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht umfasst, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung. (BVerwG Urt. v. 08.10.2014 – 4 C 30.13)

Somit werden die textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14 und 15 redaktionell geändert, indem die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entfällt.

Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

09.1.6 Für die Art der baulichen Nutzung ist beispielhaft jeweils eine Zahl für die festgesetzten Baugebiete in der Planzeichenerklärung anzugeben.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

09.1.7 Für die zeichnerische Festsetzung der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO (hier ist wohl das BauGB gemeint – Anmerkung Gemeinde) ist die spezielle Zweckbestimmung anzugeben. Siehe Planzeichenverordnung - PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der aktuell geltenden Fassung), Planzeichen 10.2 und Kommentierung (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 134 ff., Lieferung Nr. 126 vom August 2017). In der Begründung sollte klarstellend dargelegt werden, dass es sich hier um einen Graben zur Straßenentwässerung der Zosener Straße handelt.

Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Während des Aufstellungsverfahrens erfolgte mit dem "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt" vom 04.05.2017 eine Novellierung des Baugesetzbuches, die am 13.05.2017 in Kraft getreten ist. Diese BauGB-Novellierung schafft folgende neu (unterstrichener Text) ergänzte Festsetzungsmöglichkeiten in § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:

(1) Im Bebauungsplan können aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden:

16. a) die Wasserflächen und die Flächen für die Wasserwirtschaft,
- b) die Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses,
- c) Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen,
- d) die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen;

Die planzeichnerischen Festsetzung der "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" wird in der Planzeichenerklärung redaktionell mit dem Wort "Entwässerungsgraben" ergänzt. Die Rechtsgrundlage wird um den Buchstaben b ergänzt: § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

- 09.1.8 Der Katastervermerk ist entsprechend der Planunterlagen VV (Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV), Abl. Brandenburg Nr. 17 vom 2. Mai 2018, S. 389) anzupassen.

In der Begründung der planzeichnerischen Festsetzung "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" wird dargelegt, dass der an der nördlichen Plangebietsseite innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs verlaufende Entwässerungsgraben in Verbindung mit einem Regenwasserauslaufbauwerk der Zossener Straße steht. Im Kapitel 7.4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist bereits darauf hingewiesen worden, dass die innerhalb der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses liegende Straßenentwässerungsanlage weiterhin Bestand und vom 31.08.2016 eine wasserrechtliche Erlaubnis hat. Da nicht auszuschließen ist, dass der Entwässerungsgraben ausschließlich der Straßenentwässerung dient – die Unterhaltung der Anlage und des weiterführenden Grabens obliegt dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) sowie der Gemeinde Am Mellensee – wird die Begründung nicht dahingehend ergänzt, dass es sich bei der "Fläche zur Regelung des Wasserabflusses" nur um einen Graben zur Straßenentwässerung der Zossener Straße handelt.

Redaktionelle Änderung der Planzeichenerklärung, Fortschreibung der Begründung

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Der auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubildende vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigungstext wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) - Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 16. April 2018 - wie folgt korrigiert.

"Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

09.1.9 Mit Verweis auf die Arbeitshilfe (MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2005, A 5) sollten in der Begründung die Rechtsgrundlagen aufgelistet werden, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des BP maßgeblich sind. Insofern ist die zur Anwendung kommende DIN-Norm 4109 auf S. 94 zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang ist für das weitere Verfahren vorsorglich darauf zu verweisen, dass die Gemeinde diese DIN-Norm zur Einsichtnahme vorzuhalten hat und hierauf auch in der Bekanntmachung zum BP hinweisen muss. (Beschluss vom 29. Juli 2010 – 4 BN 21/10)

baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch ~~einwandfrei~~ eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist ~~einwandfrei~~ eindeutig möglich."

Keine Änderung der Planung

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Arbeitshilfe (MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung - im Übrigen in der aktuellen Fassung vom November 2014) - betont im Kapitel E 1 das Erfordernis der Auflistung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans. Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich sind. Dazu wird auf das Kapitel A5 der o. g. Arbeitshilfe "Der Bebauungsplan als Dokument" verwiesen: "... Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden, sondern gehören in die jeweilige Beschlussvorlage. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sollten darüber hinaus in der Begründung aufgelistet werden. ... Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich waren. Stets anzugeben sind (in der jeweils gültigen Fassung):

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

... Die Notwendigkeit der Angabe weiterer Rechtsgrundlagen ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. ... Nicht erforderlich ist regelmäßig die Angabe folgender Rechtsquellen: nicht erforderlich

- das Raumordnungsgesetz (ROG),

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG),
- die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Da in der Begründung die Rechtsgrundlagen aufgelistet werden, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt (Festsetzungen) des Bebauungsplans maßgeblich sind wird die in der immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 12.1 enthaltene DIN-Norm 4109 in der Begründung im Kapitel 9 "Rechtsgrundlagen" ergänzend aufgeführt.

Der Hinweis auf die Pflicht der Gemeinde zur Vorhaltung dieser DIN-Norm zur Einsichtnahme **sowie auf die Erforderlichkeit des Verweissens in der Bekanntmachung** zum Bebauungsplan **wird berücksichtigt**.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

- 09.1.10 Auch ist die Begründung um eine Flächenbilanz gemäß Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, Anlage 2 (Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes in der aktuell geltenden Fassung), zu ergänzen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Auch wenn der Begründung in den Kapitel 5.2.3 "Schutzgut Fläche" Flächenangaben zum Bestand und zur Planung zu entnehmen sind, wird die

gemäß Anlage 2 des "Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zur Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes" in der aktuell geltenden Fassung vom 10. August 2005

erstellte und hinsichtlich des aufgestellten Bebauungsplans fortgeschriebene Flächenbilanz in die Begründung aufgenommen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.11	Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
09.1.12	Da entsprechend der TF 10 die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt hierzu nicht detailliert Stellung genommen werden. Vorsorglich wird deshalb auf die Einhaltung der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) hingewiesen.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Abteilung 4, Nummer 11/2013- Straßenentwurf vom 16. Mai 2013 hat erneut die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Ausgabe 2006)" für den Bereich der Bundes- und Landesstraßen eingeführt. <u>Für die im Zuständigkeitsbereich der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg liegenden Straßen wird die Anwendung empfohlen.</u></p> <p>Insofern besteht mit Ausnahme der Landesstraße 79 (Zossener Straße) und seiner Einmündungen für die Gestaltung der gemeindlichen Straßenverkehrsanlagen kein Erfordernis der Anwendung der RAST 06. Dennoch werden für die Erschließungsplanung des Plangebietes die Regelungen der RAST 06 beachtet bzw. herangezogen. Die im Bebauungsplan bestimmten Breiten und Radien der Straßenverkehrsflächen lassen die Ausbildung von Straßenverkehrsanlagen nach der RAST 06 zu. Die detaillierte Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt mit der vorhabenbezogenen Erschließungsplanung.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

09.1.13 In der TF 11 werden Festsetzungen zu den Befestigungen von Wegen und Zufahrten getroffen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass es in Abhängigkeit vom dann verwendeten Befestigungsmaterial, Aufbau und der zugelassenen Nutzungsart zu Problemen bei der Belastbarkeit und Haltbarkeit der Wege kommen kann.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 bestimmte Regelung zum wasser- und luftdurchlässigem Aufbau von Wegen und Zufahrten gilt nur für die Baugebiete, nicht jedoch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Somit sind Flächen betroffen, für die aufgrund ihrer zulässigen Baugebietsnutzungen (reine und allgemeine Wohngebiete) keine besonderen Anforderungen zu erwarten, wie zB. beim Straßenbau mit Schwerlastanteil erforderlich sind. Mit der der Unzulässigkeit von wesentlich wasser- und luftdurchlässigkeitsmindernden sind vollständige Versiegelungen betroffen, wie in der textl. Festsetzung aufgeführt (Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen). Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

09.1.14 In Anbetracht der Tatsache, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und der Bebauungsplan an die Landesstraße L 79 angebunden wird, wird wie schon in der Stellungnahme zum Vorentwurf nicht nur auf die erforderliche Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen als Straßenbaulastträger aufmerksam gemacht, sondern bereits jetzt zur Vermeidung späterer Verkehrsprobleme die Gestaltung eines vierarmigen Knotenpunktes zwischen Planstraße A – Zossener Straße – Planstraße K (B-Plan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte") empfohlen.

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Die Ausbildung von Knotenpunkten / Einmündungen der Planstraßen A und K an der / die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd, abgestimmt. Allerdings gilt es zu beachten, dass mit der Fortschreibung der Planung zum 2. Bebauungsplanentwurf keine in die Zossener Straße einmündende Erschließungsstraße ständig dem motorisierten Straßenverkehr dienen wird. Die Planstraße A sowie die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" konzipierte Planstraße K werden den Rad- und Fußgängerverkehr sowie Not- und Rettungsverkehr aufnehmen. In der bisherigen Erschließungsplanung ist eine weitgehend geradlinige Fußgängerquerung der Zossener Straße vorgesehen.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.15	Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.	Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Keine Änderung der Planung
09.2	Die Stellungnahme des Sachgebietes Infrastrukturmanagement des Hauptamts des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan ergeht lediglich aus straßenbaulicher / straßenplanerischer Sicht als Fachamt innerhalb der Kreisverwaltung. Es erfolgt keine fachliche Prüfung. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung
09.3	Die Stellungnahmen des Straßenverkehrsamtes sowie des Jugendamtes des Landkreises Teltow-Fläming lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Änderung der Planung
09.4	Die Stellungnahme des Gesundheitsamtes des Landkreises Teltow-Fläming lag bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Änderung der Planung
09.5	Das Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming hat zum Planungsvorhaben keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung
09.6	Die Stellungnahme der Unterer Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.	Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.0	<p>Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall des Umweltamtes des Landkreises Teutow-Fläming gibt nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage gegliederte Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Bebauungsplanentwurf. Grundsätzlich hat das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken zum Bebauungsplan. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben:</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
09.7.1	<p>1. Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen</p> <p>Bohrungen für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind möglich, werden jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung, also bis max. 60 m Tiefe, und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich. Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall begründet dieses wie folgt:</p> <p>Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, dass Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufgenommen werden, wenn bereits im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.</p> <p>Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.</p> <p>Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.</p> <p>Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden-</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Bereits im Kapitel 5.2.5 "Schutzgut Wasser" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind die Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen vollinhaltlich wiedergegeben worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser oder zugelassenen gewerblichen Anlagen mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Im Plangebiet muss verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch für die nächsten Generationen nicht mehr nutzbar ist.

Damit wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

09.7.2 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Hinsichtlich des geplanten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im Bereich des Mellensees ist zu berücksichtigen, dass bei Gewässern I. Ordnung die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden, es im Vorfeld einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gemäß § 87 BbgWG bedarf.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Mellensees sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Keine Änderung der Planung

09.7.3 3. Steganlagen

Hinsichtlich beabsichtigter Errichtung von Steganlagen am Mellensee ist zu berücksichtigen, dass bei Gewässern I. Ordnung die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen gemäß § 36 WHG, die sich ganz oder teilweise in, unter oder über dem Gewässer befinden, es im Vorfeld einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde gemäß § 87 BbgWG bedarf.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Steganlagen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Keine Änderung der Planung

09.7.4 4. Die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Hinweisblatt Planungsvorhaben" vom 03. Februar 2014 sind zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter dem Menüpunkt "Was erledige ich wo" - Merkblätter - Umweltamt abrufbar.

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.5	Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall ergänzt seine Stellungnahme vom 06.06.2018 mit folgenden, nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage gegliederten Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
09.7.5.1	Da mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung geplant wird, wurde durch ein entsprechendes Gutachten der Ingenieurfirma Maul + Partner "Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen nach Bundesbodenschutzverordnung und LAGA" vom 28. November 2016 eine Altlasteneinschätzung gegeben. In dem Gutachten wurde eine Grundwasserbelastung festgestellt, die sich bei Nachuntersuchungen nicht bestätigt hat. Auf der Basis des Gutachtens und der nachfolgenden Analysen besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung
09.6.5.2	Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall stellt folgende Forderungen: 1. Bei den Baumaßnahmen sind abfallrechtliche Vorschriften sowie die Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes einzuhalten. 2. Sollten Anhaltspunkte auf Belastungen des Oberbodens festgestellt werden, sind die Haufwerke entsprechend zu analysieren und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall gibt folgenden Hinweis: Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten bzw. Abbrucharbeiten Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verwiesen. Danach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Sie werden jedoch in das Kapitel 7.2 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall begründet dieses wie folgt:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Aufgrund von Vornutzungen waren auf dem Gelände diverse Auffüllungen zu erwarten. Im oberen Bodenbereich wurde Boden z.T. mit Ziegeln gemischt aufgefunden.

Die Auffüllungen wurden analysiert. Der Boden wurde nach stichprobenartigen Untersuchungen als nicht gefährlicher Abfall eingestuft. Der im Rahmen des Bauvorhabens zu entsorgende Aushub wurde im Gutachten als weitestgehend leicht bis unbelastet dargelegt.

Die Untersuchungen der Auffüllungen gemäß BBodSchV im Bereich bis 0,35 m uGOK ergaben keine Überschreitungen der analysierten Parameter (MKW, PAK und LHKW).

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

09.8 Die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming** unterbreitet zum Entwurf des Bebauungsplans nachfolgende aufgeführte Einwendungen, Stellungnahmen und Informationen.

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

1. Die Vorhabenfläche liegt zu einem großen Teil im Außenbereich des Ortsteils Klausdorf, am Ufer des Mellensees. An stehenden Gewässern im Außenbereich mit einer Größe von mehr als 1 ha, zu denen der Mellensee gehört, dürfen gemäß § 61 BNatSchG im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden. Ausgenommen von dem Bauverbot sind nur bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Ein BP darf nicht gegen sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB verstoßen.

Der Gesetzesgeber gibt im § 1 Abs. 6 BNatSchG als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor, dass stehende Gewässer mit ihren Uferzonen als wichtige Freiräume zu schützen sind. Die Gewässer sind insbesondere nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Entsprechend des § 61 BNatSchG sollen, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, in erster Linie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes abgewehrt werden. Daneben dient die Vorschrift auch dem Zweck, die Gewässerufer für die Erholung suchende Bevölkerung frei zu halten; sie soll damit der Verbauung, Zersiedelung und Parzellierung im Uferbereich entgegen wirken. Bauliche Maßnahmen (hier: die Anlage von Planstraße B sowie ein kleiner Bereich eines Baufensters im 50-m-Uferbereich) laufen der naturschutzrechtlichen Regelung des § 61 BNatSchG zuwider und sind naturschutzfachlich nicht um-

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Von der Bauverbotsregelung des § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) ausgenommen sind u. a. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör, somit auch die Planstraße des Bebauungsplanes.

Die städtebauliche Planung berücksichtigt das vom Gesetzesgeber in § 1 Abs. 6 BNatSchG vorgegebene Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wonach stehende Gewässer mit ihren Uferzonen als wichtige Freiräume zu schützen sind. Mit der Festsetzung

- des bestehenden (und für jedermann zugänglich zu haltenden) Wald am Ufer des Mellensee,
- einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" und,
- dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in den innerhalb des 50-m-Uferbereichs liegenden Baugebietsflächen unzulässig sind,

wird dem § 61 BNatSchG gefolgt:

Insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes abgewehrt. Das bisher zu großen Teilen in Privatbesitz befindliche Gewässerufer wird für die Erholung suchende Bevölkerung freigehalten. Eine Verbauung und Zersiedelung im Uferbereich erfolgt nicht. Die Parzellierung wird auf weiter vom Ufer liegende Flächen begrenzt. Aufgrund des von einem künftigen, das Bauvorhaben umsetzenden Vorhabenträger angestrebten Mietwohnungsbaus sind kleinteilige Parzellie-

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

setzbar.

2. Neben dem geschützten 50-m-Uferbereich überlagert die vorliegende Planung auch das Ufer des Mellensees. Der Mellensee gehört gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie seiner natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche zu den gesetzlich geschützten Biotopen und darf weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass es durch eine zukünftige Errichtung von Wegen und einer eventuellen Errichtung von Steganlagen in diesem Bereich zu einer unzulässigen Zerstörung der Ufervegetation bzw. zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des geschützten Biotops kommen wird.

b) Rechtsgrundlagen

- zu a) 1: § 61 BNatSchG i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG
 zu a) 2: § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 18b, 20, 25a+b BauGB

rungen, wie zB im Eigenheimbau üblich, nicht zu erwarten, wenn überhaupt. Eine in den 50-m-Uferbereich hineinreichenden Parzellierung ist für eine Wohnfolgeeinrichtung, eine KITA, aus den Sicherheitsanforderungen der Nutzung heraus, erforderlich.

Nach § 61 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG "Freihaltung von Gewässern und Uferzonen" ist gilt das Bauverbot im Uferbereich u.a. nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör. Die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gilt nicht für Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Nebenanlagen und Zubehör. Nach der Kommentierung der BbgBO (Christian-W. Otto, Brandenburgische Bauordnung 2016 Kommentar für die Praxis, 4. Auflage, Saxonia Verlag Dresden) zählen zu den Anlagen des öffentlichen Verkehrs nicht nur die öffentlichen Straße, Wege und Plätze im Sinne des § 2 BbgStrG und des § 1 FStrG, sondern auch Anlagen, die der öffentlichen Schifffahrt, dem öffentlichen Luftverkehr, oder dem öffentlichen Straßenbahn- oder öffentlichen Eisenbahnverkehr dienen. Die Anlage der öffentlichen Planstraße B ist somit innerhalb des 50-Meter-Uferabstandes zulässig.

In Folge der Auswertung der Stellungnahmen zum Bebauungsplanentwurf ist das Erschließungskonzept geändert worden. Damit entfällt die Planstraße B. In den 50-Uferbereich reichen nunmehr nur noch zwei nach RAST 06 auszubildende Straßenverkehrs-Wendeanlagen hinein.

Zur Unterbindung des unberechtigten Überfahrens der Grenzen der Wendeanlagen sind in der Erschließungsplanung geeignete bauliche Begrenzungen vorzusehen.

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag****Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming legt folgende Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung dar:**

zu a) 1:

Nach § 61 Abs. 3 BNatSchG besteht auf Antrag im Einzelfall die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung. Diese darf jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. So dürfen die durch die Errichtung von baulichen Anlagen entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (hier im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen) nur geringfügig sein. Wenn die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen zu einem Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG führt, dann überschreiten die Beeinträchtigungen stets die Geringfügigkeitsgrenze.

Eine Ausnahmegenehmigung kann auch aus überwiegenden Gründen öffentlichen Interesses erteilt werden. Hierunter versteht man z. B. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen für Zwecke des Rettungswesens, der Landesverteidigung oder der im Rahmen der Daseinsvorsorge erfolgenden Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme oder Gas. Das dürfte jedoch auf das geplante Vorhaben nicht zutreffen. Demzufolge wären für das Vorhaben die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

Da ohne entsprechend prüffähige Unterlagen jedoch nicht abschließend geprüft werden kann, ob eine Befreiung in Frage käme, ist im Falle des Festhaltens an der Planung durch die Gemeinde am Mellensee zunächst ein Befreiungsantrag einzureichen (Grundlage hierfür ist ein artenschutzrechtlicher- sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Die Beteiligung vor der Aufstellung des BP ist zu empfehlen, da im Falle der Versagung der Befreiung schlimmstenfalls der ganze BP nichtig sein kann.

zu a) 1+2:

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt. Inwieweit ein ca. 2 m² großer Teil eines vom Ufer am entferntesten gelegenen Baufensters innerhalb des 50-m-Uferbereichs, dem Naturschutz zuwiderläuft ist nicht nachvollziehbar. Mit der Fortschreibung der Planung zum 2. Bebauungsplanentwurf erfolgt eine Rücksetzung des Baufensters, so dass der 50-m-Uferbereich nicht berührt wird.

Neben dem geschützten 50-m-Uferbereich überlagert die vorliegende städtebauliche Planung das Ufer des Mellensees. Der Mellensee gehört gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie seiner natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche zu den gesetzlich geschützten Biotopen und darf weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden, was der Bebauungsplan in keiner Weise in Frage stellt. Steganlagen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Waldflächen am Ufer werden nach LWaldG weiterhin zugänglich zu halten sein.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs ist es nicht nachvollziehbar, warum ein Befreiungsantrag einzureichen sei, zumal mit dem Bebauungsplan die Umweltbelange erfasst und bewertet sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden sind.

Auch ist die nicht Inaussichtstellung des Einvernehmens für eine spätere, eventuell angestrebte Waldumwandlung der seenahen Flächen unbegründet. Warum die 50-m-Ufer-Zone zwingend als Maßnahmenfläche (hier: T-Fläche) festzusetzen sei ist widersprüchlich zur öffentlichen Zugänglichkeit von Ufern.

Die innerhalb des 50-Meter-Uferbereich zur Waldumwandlung vorgesehene Fläche hat ein Größe von ca. 165 m².

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Die UNB kann das Einvernehmen für eine spätere, eventuell angestrebte Waldumwandlung der seenahen Flächen nicht in Aussicht stellen. Ohne diese Einvernehmensherstellung ist eine Waldumwandlung nicht umsetzbar. Aus Sicht der UNB ist die 50-m-Ufer-Zone zwingend als Maßnahmenfläche (hier: T-Fläche) auszuweisen, um den dauerhaften Schutz der Uferzone gewährleisten zu können. Gleichzeitig kann diese Fläche zur Umsetzung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen, welche aus der Aufstellung des B-Planes erforderlich werden (z.B. als Erstaufforstungsfläche für die erforderlich werdende Waldumwandlung; vgl. Begründung, S. 72 ff.). Der Ausgleich der erforderlichen Waldumwandlung würde somit idealerweise gleich vor Ort kompensiert.

Aus landschaftsräumlicher Sicht ist die bestehende Freifläche zwischen der bisher anzulegenden Planstraße B und des Waldstreifens am Ufer des Mellensees beizubehalten (Schutzgut Landschaftsbild). Auch dient diese Fläche einer perspektivisch von der Gemeinde vorgesehenen Ausbildung eines durchgängigen, die natürliche Ufervegetation berücksichtigenden Uferwegs in der Ortsmitte von Klausdorf.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

09.8.2 **Fachliche Stellungnahme:** Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens liegen nicht vor.

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Planung

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

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen, Stellungnahmen und Informationen werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.

09.8.3.1 Die Begründung ist teilweise weiterhin durch das "Vermengen" der beiden B-Pläne Nr. 16-02 und 16-03 undurchsichtig (vgl. zB auf den Seiten 13, 26 und 74).

Dieser Teil der Stellungnahme ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Darlegungen auf der Seite 26 beinhalten das Prüfergebnis der Zulässigkeit der Anwendung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach § 13b BauGB, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Insofern werden Angaben zum Bebauungsplan Nr. 16-03 in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16-02 erforderlich

Die Darlegungen auf der Seite 26 sollen auf das in der Nähe befindliche

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Natura 2000-Schutzgebiet / Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" sowie auf das unmittelbar am Ufer des Mellensees verlaufenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" hinweisen. Mit der Fortschreibung der Begründung werden die Bezüge zum Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen in der Ortsmitte" näher herausgestellt.

Die auf Seite 74 verbleibt die Darlegung der forstrechtlichen Kompensationsanforderungen zum Bebauungsplan 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte". Sie dient der Information und gesamtträumlicher Betrachtung. Die Begründung wird auf weitere Darlegungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen am Mellensee" geprüft und ggf. korrigiert.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

09.8.3.2 In der Biotoptypenbeschreibung der Begründung fehlen die Biotoptypen des Sees sowie die des Ufers. Beide befinden sich innerhalb des B-Planes (s. Planzeichnung) und sind zu ergänzen. Ihr Schutzstatus ist zu beschreiben.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

09.8.3.3 Entlang der Zossener Straße befindet sich eine gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee. Demnach dürfen Alleeebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleeebäume nicht tangiert werden. Die Fällung eines Alleebaumes aus diesem Grund kann hierfür nicht in Aussicht gestellt werden (auch nicht zu einem späteren Zeitpunkt).

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Mit Ausnahme des am südlichen Einmündungsbereich der Planstraße A stehenden Spitzahornbaumes hat der Bebauungsplanentwurf den Fortbestand aller im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 vorhandenen Straßenbäume der Zossener Straße durch das planzeichnerische Erhaltungsgebot gesichert.

Da die Fällung eines einzelnen Alleebaumes nur über eine Befreiung nach § 67 BNatSchG möglich sei, für dessen Begründung die planerischen Alternativen untersucht worden sein müssen, ist das Erschließungskonzept dahingehend überprüft worden, ob Möglichkeiten der straßenverkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Zossener Straße

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

09.8.3.4 Durch das geplante Vorhaben ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) signalisierte bereits, dass eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt wird (vgl. Begründung S. 72 ff.). Weiterhin heißt es auf S. 74 f., dass hierfür ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet werden soll. Dieser Nachweis gegenüber der UNB muss spätestens vor Satzungsbeschluss geführt werden (sofern ein qualifizierter BP angestrebt wird).

ohne die Fällung auch nur eines einzelnen geschützten Alleebaumes möglich sei. Im Ergebnis ist das Erschließungs- und Bebauungskonzept geändert worden, was zur Fortschreibung der Planung mit dem 2. Bebauungsplanentwurf führt. Eine Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder eine sonst erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung von nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Alleeebäumen ist nach derzeitigem Kenntnisstand damit ausgeschlossen.

Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Den im Zuge der Bebauungsplanaufstellung von der Unteren Forstbehörde aufgemachten Forderungen wird durch Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. durch Aufnahme im städtebaulichen Vertrag nachgekommen. Der Entwurf, wie er der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt wird, wird der UNB übersandt.

Keine Änderung der Planung

09.8.3.5 Für die beiden Höhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer) sind jeweils zwei Nistkästen, wie im ASB dargestellt, im unmittelbaren Umfeld (beispielsweise an zu erhaltenden Bäumen im B-Plan Gebiet) anzubringen. Dies ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge zeitlich spätestens vor dem Satzungsbeschluss über einen B-Plan abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor).

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für die beiden Höhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer) jeweils zwei Nistkästen, wie im ASB dargestellt, im unmittelbaren Umfeld angebracht werden müssen. Dieser Vertrag wird im Zusammenhang und zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung geschlossen. Der Ersatz der ggf. verloren gehenden Brutstätten der übrigen Arten, ist im Zuge der Baumfäll- und Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass erst mit den Baumaßnahmen konkret festgestellt werden kann, inwieweit dann Brutstätten verlorengehen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.8.3.6	Die Beseitigung von Gehölzen jeder Art ist zum Schutz der Lebensstätten wildlebender Arten und in analoger Anwendung des § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Es wird jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung
09.8.3.7	Auf der Planzeichnung werden artenschutzrechtliche Hinweise gegeben, die Bauherren darauf aufmerksam machen, dass mögliche Einschränkungen auf sie zukommen (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies wird von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung
09.8.3.8	Die Bebauung des südlichen Bereichs des B-Plans geht mit dem Verlust von Lebensraum mit Fortpflanzungsstätten von zwölf verbreiteten Brutvogelarten der Gehölze einher. Ein Teil der Arten findet ggf. wieder Lebensmöglichkeiten in neu gestalteten Gärten. Die durch die Untere Forstbehörde festgesetzte Aufforstung von 1.754 m ² schafft zumindest an anderer Stelle einen gewissen Ersatz für die Freibrüter unter den Vogelarten.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung,
09.8.3.9	Zwei der zwölf Arten haben ganzjährig geschützte Lebensstätten (Blaumeise und Gartenbaumläufer; Höhlen- bzw. Spaltenbewohner) während die Nester der übrigen Arten in der Regel nur während der Fortpflanzungszeit geschützt sind (Frei- und Bodenbrüter). Verloren gehende Brutstätten sind daher zu ersetzen (s. oben).	Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass für die beiden Höhlenbrüter (Blaumeise, Gartenbaumläufer) jeweils zwei Nistkästen, wie im ASB dargestellt, im unmittelbaren Umfeld angebracht werden müssen. Dieser Vertrag wird im Zusammenhang und zeitgleich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung geschlossen. Der Ersatz der ggf. verloren gehenden Brutstätten der übrigen Arten, ist im Zuge der Baumfäll- und Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Es ist davon auszugehen, dass erst mit den Baumaßnahmen konkret festgestellt werden kann, inwieweit dann Brutstätten verlorengehen. Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.8.3.10	Zum Schutz der übrigen Arten reicht die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung (21. August bis 28. Februar; s. Planzeichnung) bzw. des Zeitraums für die Gehölzbeseitigung (1. Oktober bis 28. Februar) aus.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Er wird jedoch in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.9	Das Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.	<p>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
09.10	Das Büro für Chancengleichheit und Integration / die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des Landkreises Teltow-Fläming hat nach dem jetzigen Planungsstand keine Anmerkungen. Wenn die einzelnen Bauanträge gestellt werden, wird die Behinderten- und Seniorenbeauftragte die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen abzugeben.	<p>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
10	<p>Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" verweist auf seine Stellungnahme Nr. 17.1572 vom 07.11.2017 zum Bebauungsplanvorentwurf.</p> <p>Danach hat der Wasser- und Bodenverband gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist durch die Planung keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Der Mellensee ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Stellungnahme ist vom Landesamt für Umwelt Brandenburg einzuholen. Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären. Für die wasserrechtlichen Genehmigungen ist die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg wurde mit der Planung beteiligt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

11

Der **Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)** stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu und bestätigt die Stellungnahme des Verbandes vom 14.11.2017 (zum Bebauungsplanvorentwurf):

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Die konkrete Abstimmung Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung sowie die entstehenden Kosten sind in einer Erschließungsvereinbarung zu regeln. Planungsunterlagen zur inneren Erschließung sind dem Zweckverband KMS Zossen zur Abstimmung vorzulegen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Mit der Erschließungsplanung für das Plangebiet geht auch die Anlage einer Löschwasserversorgung einher, die ebenso wie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit dem KMS abgestimmt wird.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	<p>Der Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken, sofern folgender Hinweis beachtet wird: Sollten im Zuge der bautechnischen Realisierung Straßensperrungen oder Änderungen an der Verkehrsführung oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig (Frist je nach Umfang, mindestens jedoch 2 Wochen vorher) mit dem SBAZV abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
13	<p>Die E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland hat keine Bedenken gegen die Planungen. Sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.11.2016 (TÖB RB-DS 173 / 16), die weiterhin Gültigkeit hat. Darin hat Sie mitgeteilt, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung ihres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen. In den dargestellten Geltungsbereichen der Plangebiete befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung ihrer Anlagen unterbreitet werden.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei künftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen der E.DIS berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Die E.DIS Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung aufgegeben, umverlegt bzw. neu konzipiert und angelegt.</p> <p>Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

1. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft
2. Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft

- 14 Die **EWE Netz GmbH** teilt mit, dass sich im Plangebiet von ihr betriebene Versorgungsleitungen und Anlagen befinden. 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. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Sie bittet, in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt zu werden.

Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Planvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung berücksichtigt, womit auch die EWE Netz GmbH in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt wird. Wenn im Einzelfall erforderlich, müssen sie umverlegt werden.

Keine Änderung der Planung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

Die EWE Netz GmbH stellt eine aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung. Sie bittet, sich jederzeit über die genaue Art und Lage auf ihrer Internetseite

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

- 15 Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost**, nimmt im Auftrag und in Vollmacht der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahr, nimmt alle Planverfahren Dritter entgegen und gibt dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen ab.

Sie teilt mit, dass sich im Planungsbereich ihre Telekommunikationslinien (Tk-Linien) befinden. Dazu hat sie der Stellungnahme drei Lagepläne beigelegt, aus denen die Lage der Tk-Linien ersichtlich ist. Die beigelegten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Daher sind diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.

Sie weist darauf hin, dass sich vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe ihrer Tk-Linien die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31 – Planauskunft, Postfach 4202, 49032 Osnabrück oder per E-Mail "Planauskunft.Nordost@telekom.de", in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Die Bauausführenden haben immer die der Stellungnahme beigelegte "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH (der Stellungnahme beigelegte Kabelschutzanweisung)" zu beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan, nach der in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, **erfolgt nicht**. Der Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches lässt zwar die Bestimmung von Leitungsrechten zu, die jedoch konkret verortet werden müssten und auch auf öffentlichen Flächen entbehrlich wären. Eine konkrete Verortung kann jedoch erst mit der Erschließungsplanung vorgenommen werden. In die Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme**Abwägungsvorschlag**

die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder es ist hierfür die Web-Applikation zu nutzen: "Ein Eingangstor NBG": www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebietemelden?

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den Trägern öffentlicher Belange kann ab sofort das Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH unter www.infrest.de nutzen, unter dem alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreicht werden können. Werden weitergehende Informationen benötigt, sind diese unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 oder über eine E-Mail an Planauskunftbrandenburg@telekom.de erhältlich.