

B-Plan 18-01 "Rehagener Bahnhofstraße" im OT Rehagen der Gemeinde Am Mellensee

**Abwägungsprotokoll** (Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage in der Zeit vom 15.07.2019-16.08.2019 sowie der Behörden und sonstigen TÖB mit Schreiben vom 07.06.2019)

Stand: 04.10.2019

## **Teil II. Beteiligungsverfahren der Behörden / sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB**

Im Beteiligungsverfahren wurden 33 Behörden / sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Folgend aufgeführte 7 Beteiligte gaben keine Stellungnahme ab:

1. Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming
2. Polizei Schutzbereich Teltow-Fläming
3. DB Services Immobilien GmbH
4. Eisenbahn Bundesamt
5. Brandenburgische Boden Gesellschaft mbH
6. Stadt Zossen
7. Erlebnisbahn GmbH & Co. KG

Von den 7 Beteiligten, die keine Stellungnahme abgegeben haben, sind keine Belange bekannt, die in die Abwägung einzustellen wären.

26 Beteiligte gaben eine Stellungnahme ab.

Hiervon haben folgend aufgeführte 24 Beteiligte keine Einwendungen vorgebracht:

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung
2. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
3. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“
4. Landesbetrieb Forst Brandenburg
5. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege, Dez. Bodendenkmalpflege
6. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
7. Landesbetrieb Straßenwesen
8. Eisenbahn Bundesamt Landesamt für Bauen und Verkehr
9. Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
10. EMB
11. EWE Netz GmbH
12. E.DIS Netz GmbH
13. Zweckverband KMS
14. Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt
15. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband
16. Deutsche Telekom AG
17. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg
18. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

19. Zentraldienst der Polizei
20. Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurerneuerung
21. Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
22. Stadt Trebbin
23. Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal
24. Stadt Baruth / Mark

Folgend die Abwägung zu den vorbrachten Einwendungen, Bedenken und / oder Hinweisen:

Lfd. Nr., Behörde Datum d. Stellungnahme	Sachpunkt	Kurzinhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<b>1. Landkreis Teltow - Fläming</b> Stellungnahme vom 15.07.2019	1.1. Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung:	<u>Keine Einwendungen</u>  <b>Anregungen und Hinweise:</b> Die brandenburgische Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 wurde am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II – 2019, Nr. 35) verkündet und ist am 1. Juli 2019 in Kraft treten. Es wird empfohlen, die Darlegungen auf der S. 9 der Begründung entsprechend anzupassen. Darüber hinaus wird angemerkt, dass der Geltungsbereich des vorliegenden BP-Entwurfs nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nach LEP HR liegt (und dies auch nicht in der Entwurfsfassung des LEP HR der Fall war). Soweit die Flächenentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung erfolgt, sind hier keine entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung erkennbar. Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.	<b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach abschließender Beurteilung der Planung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat diese mit Schreiben vom 04. Juli 2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		Der Begründung ist zu entnehmen, dass das beabsichtigte Bauleitplanverfahren im Rahmen des § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Hierfür ist zu beachten, dass neben den in § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen die Anwendung an Schwellenwerte gekoppelt ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB). Eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik hat in der Begründung nicht stattgefunden. Insofern ist in der Begründung nachzuweisen: - dass die zulässige Grundfläche weniger als 7 ha beträgt,	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter Pkt. 6 der Begründung „Verfahren“ ist eine vollständige Auseinandersetzung mit den Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens erfolgt. Die „Vorprüfung des Einzelfalls“ ist erfolgt, die Dokumentation darüber lag im Zuge der Trägerbeteiligung als Anlage 2 der Begründung vor.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- dass nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass der Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegt,</li> <li>- dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden,</li> <li>- und das bei einer zulässigen Grundfläche von 2 ha oder mehr nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB).</li> </ul>	
		<p>Die Ausführungen in der Kommentierung zum BauGB bzw. in der Arbeitshilfe des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) sind entsprechend zu beachten. Wird der Nachweis für ein Verfahren nach § 13 a BauGB erbracht, ist der Flächennutzungsplan (FNP) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung anzupassen“. „In der Begründung zum BP sollte die beabsichtigte neue Darstellung des FNP für das Plangebiet dargelegt werden.“</p> <p>Andernfalls (im Rahmen des regulären Bauleitplanverfahrens nach § 4 BauGB) ist Folgendes zu beachten:</p> <p>Die im FNP dargestellte Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Park und Spielplatz wird durch die jetzige Planungsabsicht als Allgemeines Wohngebiet überplant. In der Arbeitshilfe wird hierzu klargestellt, dass „wenn im FNP eine Zweckbestimmung der Grünfläche angegeben ist, sich diese auch im BP wiederfinden muss“. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wäre demnach ein Änderungsverfahren für den FNP einzuleiten. Auf § 8 Abs. 3 BauGB wird entsprechend verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach dem in der Begründung dargelegten Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen kann der B-Plan „Rehagener Bahnhofstraße“ als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. In der Begründung ist ergänzend auf das Erfordernis der Berichtigung des FNP hinzuweisen, dies auch mit Darlegung, welche Ausweisungen des FNP anzupassen sind.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
		<p>Im Punkt 5 der Begründung - Auswirkungen der Planung - hat sich vermutlich ein Schreibfehler</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Schreibfehler ist zu korrigieren.</p>

		eingeschlichen, da hier von einer „2. Änderung“ die Rede ist.	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
		Die Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1.3 zur Gemeinbedarfsfläche ist unbestimmt und daher zu überarbeiten. „Eine lediglich vorsorgliche Festsetzung, deren nähere Konkretisierung erst späteren Überlegungen vorbehalten bleiben soll, ist nicht statthaft“. „Der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche ist „konkret und eindeutig“ zu bestimmen. Es „ist aber auch ausreichend, wenn die Festsetzung einen konkretisierenden Zusatz enthält, der in einer der örtlichen Situation angemessenen Weise hinreichend deutlich erkennen lässt, mit welchen besonderen Arten von Gemeinbedarfsnutzungen zu rechnen ist“. Die Festsetzungsbeispiele in der Kommentierung a. a. O. bzw. in der Arbeitshilfe sind zu beachten. Ebenso ist das Planzeichen gemäß PlanZV in der Legende und im Plan anzupassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinbedarfsfläche ist mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Hiermit ist die Angabe der Zweckbestimmung nach den gesetzlichen Erfordernissen hinreichend erfolgt. Die Angabe dieser umfassenden Zweckbestimmung ohne weitere Konkretisierung ermöglicht der Gemeinde mehr Flexibilität in Hinblick auf spätere Nutzungen. (siehe Arbeitshilfe Bebauungsplan B5.1)  <b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b>  <b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / ..... Enthalt.
		Der 1. Satz der TF 3.1 kann der Übersichtlichkeit halber entfallen, da durch Planzeichnung hinreichend bestimmt. Für die Festsetzung im 2. Satz sollten zur Klarstellung in der Begründung entsprechende Aussagen dahingehend erfolgen, ob die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen an dieser Regelung nicht teilnehmen oder grundsätzlich ohnehin ausgeschlossen sein sollen. Dies wäre dann entsprechend festzusetzen. Die benannte Rechtsgrundlage sollte im Übrigen der Vollständigkeit halber um § 19 Abs. 4 BauNVO ergänzt werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte GRZ ist in der Planzeichnung nicht bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung, hier GRZ, ist erforderliche Festsetzung eines B-Plans. Dies ist vorliegend erfolgt. Satz 1 ist dementsprechend fortzuschreiben.  In der Begründung ist klarstellend aufzunehmen, dass die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen an der Regelung zur Überschreitung der GRZ nicht teilnehmen.  Die Rechtsgrundlage ist zu ergänzen.  <b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b>  <b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / ..... Enthalt.
		Die TF Nr. 1.2 der grünordnerischen Festsetzungen zum Niederschlagswasser ist hinsichtlich der	Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		Formulierung „breitflächig“ unbestimmt und daher zu überarbeiten.	Der Begriff „breitflächig“ ist nach dem Erfordernis des Bestimmtheitsgebots zu streichen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		Unter der Artenliste (Nr. 3) werden zwei Pflanzqualitäten angegeben. Für „(2)“ gibt es keine Zuordnung zu einer TF. Eine Prüfung ist erforderlich.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Artenliste D (2) steht im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Anpflanzen TF 2.4.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		In der Planzeichenerklärung sind für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) die entsprechenden Zahlen zu benennen. Da für das WA Seniorenwohnungen in der Planzeichnung eine Nummer vergeben wurde, ist diese ebenfalls in der Planzeichenerklärung anzugeben. In der Nutzungsschablone wird regelmäßig der Begriff Geschosse verwendet. Korrekt für die Festsetzung ist gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 jedoch der Begriff Vollgeschoss. Die „Maßangaben in Metern“ bzw. „Maßangaben der Baugrenzen in Metern“ sind in der Legende als Planzeichen (nicht Darstellungen) ohne Normcharakter zu führen.	Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden klarstellenden Ergänzungen bzw. Korrekturen sind aufzunehmen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Insoweit wird die Vorlage der Ausführungsplanung Ohne kann aus verkehrsplanerischer Sicht fachlich nicht beurteilt werden, ob die unter Punkt 4.1.1 „Städtebauliches Konzept“ der Begründung zur Dimensionierung der zentralen Anliegerstraße getroffene Aussage umgesetzt werden kann (... dass durchgängig ein begleitender Gehweg, Straßenbegleitgrün und Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum möglich werden).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>

		<p>Hinsichtlich der gemäß grünordnerischer Festsetzung Nr. 2.1 innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße C und D) vorgesehenen Baumpflanzungen, wird davon ausgegangen, dass alle Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG11 in der festgesetzten Straßenverkehrsfläche untergebracht werden können. Bei der Erarbeitung verkehrstechnischer Unterlagen sind die Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen (RStO 12) zu beachten. Es wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen. Die Rehagener Bahnhofstraße ist nur teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes integriert worden. Es wird keine Aussage darüber getroffen, ob und in welcher Form ein Ausbau angedacht ist. Da der bestehende bauliche Zustand der gesamten Rehagener Bahnhofstraße jedoch sehr schlecht ist, sollte geprüft werden, ob eine Sanierung der ganzen Straße möglich ist.</p>	
		<p>Der o. g. B-Plan berührt teilweise das Flurstück 103 der Flur 3 der Gemarkung Rehagen. Hierfür ist als Eigentümer noch der ehemalige Rat des Kreises Zossen (jetzt Landkreis Teltow-Fläming) eingetragen. Hier sollte eine Klärung des Eigentums erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
		<p>Grundsätzlich muss im Rahmen des BP noch keine Infrastruktur vorgehalten werden. In Anbetracht der späteren Erschließung wird jedoch auf § 77i Abs. 7 TKG12 (siehe Anlage) verwiesen („Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“). Sofern bereits konkrete Zeitpläne vorliegen, wird gemäß beigefügtem Prüfschema auf Art. 87f GG13 (Vorrang privatwirtschaftlicher Mitverlegung) sowie die</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>



		damit verbundene Veröffentlichung der Baumaßnahme/Mitverlegungsmöglichkeit verwiesen. Sollte der zeitliche Rahmen für die Erschließung bereits geplant sein, könnte es sich außerdem als sinnvoll erweisen, diese Maßnahme den Telekommunikationsunternehmen vor Ort mitzuteilen (Art. 87f GG: Vorrang privatwirtschaftlicher Mitverlegung sowie die damit verbundene Veröffentlichung der Baumaßnahme/Mitverlegungsmöglichkeit). Bei einer entsprechenden privatwirtschaftlichen Mitverlegung wäre der Sicherstellungsauftrag erfüllt und der Erschließungsträger müsste die Sicherstellung nicht aus eigenen Mitteln finanzieren.	
	1.2 Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	<p><u>Keine Einwendungen</u></p> <p><u>Anregungen und Hinweise:</u> Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem zukünftigen B-Plangebiet um ein Gebiet, was in weiten Teilen noch bebaut ist. Aufgrund der vorherigen militärischen Nutzung sind umfangreiche Abbruch- und Entsiegelungsarbeiten erforderlich. Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, sofern die nachfolgenden Forderungen und Hinweise berücksichtigt werden. Forderungen:</p> <p>Die bisher ausgeführten Abbrucharbeiten auf den o. g. Grundstücksflächen (Flurstücke 490, 587) weisen erhebliche Baurestmassen (mehrere Haufwerke Beton- und Ziegelbruch) aus. Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) wurden die geforderten Untersuchungsergebnisse bisher nicht vorgelegt. Hier fehlt die Zertifizierung der Baurestmassen nach der LAGA PN 98, ob diese Materialien (östlicher-südlichen Bereich im BP-Gebiet Nr. 18-01) für eine Verwertung bei der Erschließung</p>	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zum Zeitpunkt der Beurteilung auf Flst. 587 befindlichen erheblichen Baurestmassen sind zwischenzeitlich ordnungsgemäß entsorgt und die Fläche ist durch den Flächeneigentümer vollständig geräumt worden. (Flst. 490 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans).</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>

	geeignet sind. Außerdem ist die Entsorgung der gefährlichen Abfälle (Dachpappenreste, Asbestbruch, Baumischabfall) auf dem genannten Grundstücksareal bisher nicht abgeschlossen.	
	<p>Entlang der Rehagener Bahnhofstraße im westlichen Bereich des BP-Gebietes Nr. 18-01 wurden bisher keine Abbrucharbeiten für die vorhandene Bebauung (Flurstück 340 mit insgesamt 12 Gebäuden- s. Lageplan) ausgeführt. Die vorhandenen Gebäude wurden im B-Plangebiet gekennzeichnet und erfasst. Die Altlastenverdachtsflächen 17, 18 und 19 wurden im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming (entlang der Rehagener Bahnhofstraße) ausgewiesen.</p> <p>Die Altlastenverdachtsfläche 17 Heizhaustrakt mit Funktionsgebäude (ca. 3000 m<sup>2</sup> groß) wurde mit einer mittleren Umweltrelevanz im IABG-Bericht eingestuft. Die lokalen Schadstoffeinträge wurden durch die unsachgemäße Lagerung von Verbrauchsstoffen (Gase, Altbatterien, Elektronikschrott, Kohlengrusabfälle, Mineralöle, Farb- und Anstrichmittel) verursacht. Aus Sicht der UABB ist hier bei den Rückbauarbeiten und der Entsorgung von gefährlichen Abfällen eine ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten bzw. mit der Untersuchung zu beauftragen. Aufgrund der geplanten sensiblen Nachnutzung des Areals (Allgemeines Wohngebiet) ist der erforderliche Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der UABB abzustimmen.</p> <p>Die Altlastenverdachtsflächen 18 / 19 Wohngebäude mit Lager und Müllcontainerlagerplatz wurden bisher auch nicht vollständig beraumt. Der erforderliche Rückbau von verfüllten Gruben und Schächte wurde bei der Altlastenerfassung (ALVF 18) angezeigt. Die vorhandenen Gruben und Schächte sind mit den auszuführenden Rückbauarbeiten ebenfalls vorher zu beseitigen. Hier ist auch eine Untersuchung der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>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, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.</p> <p>Im Rahmen des B-Plan Verfahrens ist es notwendig, eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung zum Nachweis der Unbedenklichkeit der geplanten Nutzung vorzunehmen.</p> <p>Nach dem dargelegten Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet / Gemeinbedarfsfläche soziale Einrichtungen nicht grundsätzlich mit den festgestellten Belastungen unvereinbar ist. Eine unmittelbare Sanierung ist nicht erforderlich, da von den Belastungen gegenwärtig keine akuten Gefährdungen ausgehen. Die Beseitigung/Sanierung ist im Zuge der Baufeldfreimachung des Gebietes technisch machbar und finanziell zumutbar. Für die Konfliktbewältigung im Rahmen des B-Plans sind die Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB in der Planzeichnung durch Randsignatur zu kennzeichnen. Die Anordnung der weiteren Maßnahmen, nämlich die ingenieurtechnische Begleitung des Rückbaus erfolgt im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Altlastenverdachtsflächen 17, 18 und 19 sind gem. §9 (5) BauGB in der Planzeichnung durch Randsignatur zu kennzeichnen.</p> <p>In die Begründung sind die erforderlichen Maßnahmen wie folgt aufzunehmen:</p> <p>ALVF 17, 18 und 19: Bei den Rückbauarbeiten und der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist eine</p>

	<p>ermittelten Schadensherde einzuplanen. Auch diese Untersuchungsergebnisse sind der UABB zur Bewertung und Kenntnisnahme zu übergeben. Auch bei der Erschließung entlang der Rehagener Bahnhofstraße (einschließlich die neuen Planstraßen A-C) ist zu beachten, dass hier auch Leitungssysteme (s. Luftbild von 1945 -Eisenbahnplaniere) vorhanden sind, die in die Beseitigung einbezogen werden müssen.</p> <p>Die WGT-Streitkräfte haben die Teilfläche hinter der Wohnbebauung als Kfz-Abstell- und Lagerfläche genutzt. Untersuchungen liegen nicht vor.</p> <p><b>Begründung</b>  Das Grundstück der Gemarkung Rehagen, Flur 3, Flurstück 340 gehört zur ehemaligen WGT-Liegenschaftsfläche Kaserne Rehagen (unter Reg.-Nr. 02POTS 098 F) an der Bahnhofstraße. Für das Grundstück (Flurstück 340) liegen der UABB gegenwärtig keine weiteren Angaben aus der Detailuntersuchung zu den Altlastenverdachtsflächen 17-19 vor.</p> <p>Lokale Belastungen im ehemaligen Kasernenbereich können generell nicht ausgeschlossen werden. Die vorhandenen Abbruchmaterialien mit Fremdstoffanteil (Haufwerke/ Erdmaterialien) wurden bisher nicht untersucht bzw. entsorgt. Daher sind alle vorhandenen Baurestmassen, die vor Ort nicht verwertet werden, in eine ordnungsgemäße Entsorgung einzubeziehen.</p> <p>Die geforderten Entsorgungsnachweise sind der UABB zur Kenntnisnahme zu übergeben, um die Voraussetzungen für eine sensible Nachnutzung (Wohngebiet) zu gewährleisten.</p> <p><b>Hinweise</b>  Es sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutz-behörde (UABB) "Planungsvorhaben" vom 28. Februar 2019 zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der</p>	<p>ingenieurtechnische Begleitung zu gewährleisten bzw. mit der Untersuchung zu beauftragen. Der erforderliche Untersuchungsumfang im Vorfeld mit der UABB abzustimmen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b></p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / .... Enthalt.</p>
--	--	---

		Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming <a href="http://www.teltow-flaeming.de">www.teltow-flaeming.de</a> unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.	
		Der textlichen Festlegung, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, wird aus wasserbehördlicher Sicht gefolgt. Hier ist im Vorfeld zu prüfen, ob die Bodenverhältnisse im Bereich der Versickerungsstandorte (Mulden) für die Verkehrsflächen und auch auf den jeweiligen Baugrundstücken dafür tatsächlich gegeben sind. Dabei ist die Altlastenproblematik zu berücksichtigen. Wird Niederschlagswasser gefasst und gezielt versickert (z.B. Mulden-Rigolensystem, Kompaktrigolen usw.), handelt es sich gemäß § 9 (1) Ziff. 4 WHG um eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung, für die bei den Erschließungsmaßnahmen bei der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungsgesuch nach dem Merkblatt „Einleiten von Niederschlagswasser“ zur Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen ist. Kann das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen breitflächig über das Gefälle in angrenzende Mulden auslaufen, ist die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis nicht erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		Weiterhin wird aus wasserbehördlicher Sicht empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich zu übernehmen: „Bei der Errichtung von Wärmepumpenanlagen werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefe bis max. 50 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen.“ Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweis zur Errichtung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen ist wie folgt in die Begründung zu übernehmen: „Bei der Errichtung von Wärmepumpenanlagen werden je Grundstück nur Bohrungen mit einer Tiefe bis max. 50 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen.“  <b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b>  <b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / .... Enthalt.

		<p>von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, sofern schon im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.</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. 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 festgelegte Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.</p> <p>Die Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.</p> <p>Außerdem 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.</p>	
	1.1. Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde:	<p><u>Einwendungen:</u></p> <p>Vorliegend sind die Belange des besonderen Artenschutzes zu beachten, d. h. im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob bei der Planumsetzung sichergestellt werden kann, dass für</p>	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p> <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Der AFB wurde überarbeitet und in der überarbeiteten Fassung der UNB vorgelegt. Die Einwendungen wurden in der Überarbeitung wie folgt behandelt:</p>

		<p>alle europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten die Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da der Artenschutzfachbeitrag (AFB) noch nicht den fachlichen Anforderungen entspricht und hinsichtlich des notwendigen Maßnahmenkonzeptes erhebliche Defizite aufweist. Auf dieser Grundlage ist noch keine abschließende Prüfung seitens der UNB möglich. Die Defizite werden nachfolgend benannt:</p>	
		<p>1. Bei den Brutvögeln fehlt eine Kartendarstellung, aus der die Revier- bzw. Niststättenverteilung hervorgeht. Dies ist u. a. für Höhlenbrüter relevant, da anhand der konkreten Standorte gem. dem Vermeidungsgebot zunächst der Erhalt der Niststätte im Fokus stehen muss. D. h. für Bäume mit Höhlungen ist prioritär zu prüfen, ob diese mit Blick auf die zu erwartenden Bauarbeiten langfristig erhalten werden können. Gelingt dies, sind entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu verankern.</p>	<p>Für die Brutvögel wurde eine Kartendarstellung erarbeitet, aus der die Revier- bzw. Niststättenverteilung hervorgeht. Diese wurde in den AFB eingestellt.</p> <p>Um den Verlust an Brutplätzen zu verringern, ist geprüft worden, ob die lokalisierten Höhlenbäume auch bei Umsetzung der Planung weiterhin stehen bleiben können. Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass der Erhalt der Höhlenbäume teilweise aufgrund der erforderlichen Abbrucharbeiten im Bereich der bestehenden Plattenbauten nicht erhalten werden können. Die im östlichen Plangebiet gekennzeichneten 2 Höhlenbäume (Pappeln) sind nach Sturmbruch zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden. Der Erhalt der im westlichen Plangebiet kartierten 3 Höhlenbäumen sowie der südöstlich kartierte Höhlenbaum befinden sich innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein Erhalt der Höhlenbäume soll daher hinter dem Belang der Errichtung einer effizienten und erfahrbaren Erschließungsstruktur zurückstehen.</p>
		<p>2. Anhand der Unterlagen lässt sich nicht nachvollziehen, wie die beschriebenen Ersatzkastenzahlen (Brutvögel und Fledermäuse) zustande kommen. Hierfür ist deutlich zu bilanzieren bzw. auszuführen, wieviel Verlust dem Kompensationsbedarf gegenüberzustellen ist.</p>	<p>Bei der Betroffenheitsanalyse im AFB wurde der Nist- und Lebensstättenverlust und der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf genau ermittelt. und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen eingestellt.</p>
		<p>3. Die Betroffenheitsanalyse hinsichtlich der Fledermäuse ist widersprüchlich und der ermittelte</p>	<p>Die Betroffenheitsanalyse hinsichtlich der Fledermäuse wurde überarbeitet und die genannten Widersprüche ausgeräumt.</p>

		<p>Kompensationsbedarf fehlerhaft. Es ist unstrittig, dass mit dem Verlust der Gebäude und von Höhlenbäumen zahlreiche potenzielle und bestätigte Quartiere verloren gehen. Korrekterweise kommt der Gutachter auf S. 45 der Begründung zu dem Schluss, dass dies zu einem Genehmigungserfordernis führt, da die Zugriffsverbote nicht eingehalten werden können. Dabei ist jedoch zunächst nach § 45 (7) BNatSchG (Ausnahmegenehmigung) zu prüfen, bevor § 67 (2) BNatSchG (Befreiung) relevant wird.</p> <p>Auf S. 47 wird hingegen ausgeführt, dass generell mit Einhaltung der Schutzmaßnahmen keine Verletzungen der Schädigungs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten wären. Das stimmt weder für die Gruppe der Fledermäuse noch für die nachgewiesenen Zauneidechsen. Da vorliegend Ausnahmegenehmigungen von den Zugriffsverboten notwendig werden, sind im B-Plan die Voraussetzungen zu prüfen und darzulegen. Entsprechende Ausführungen fehlen.</p> <p>In den Gebäuden sind für Fledermäuse zahlreiche Versteckmöglichkeiten vorhanden, die allein durch Begehungen nicht hinreichend erfasst werden können (vor allem im Bereich der Dachunterstände und an Spalten an der Außenfassade). Dafür wären mehrere Detektorbegehungen oder das Aufstellen von Horchboxen notwendig, um sicher ausschließen zu können, dass Verstecke genutzt werden, bei denen man weder Besiedlungshinweise durch Kot, Urinspuren oder Fraßreste (Schmetterlingsflügel) finden kann. Dies hat zur Folge, dass unklar bleibt ob der Kompensationsbedarf für Fledermäuse korrekt angesetzt wurde.</p> <p>In jedem Fall kann mit den beschriebenen Kastenlösungen an Bäumen weder eine Kompensation für gebäudebewohnende Arten noch für die Winterquartierverluste realisiert werden.</p>	<p>Hinsichtlich der Gebäudeabrisse und dem Kompensationsbedarf an Sommerquartieren ist der Verlust auf Grundlage einer Potenzialanalyse anhand vorhandener Spalten und Hohlräume im/am Gebäude ermittelt worden. Ebenso wurde eingestellt, dass beim Abriss nicht sicher ausgeschlossen werden kann, dass trotz Bauzeitenregelung und fachlicher Begleitung Einzeltiere geschädigt werden. Zudem werden ganzjährig geschützte Quartiere zerstört, die an anderer Stelle kompensiert werden müssen, dies bei Wahrung der ökologischen Funktion ohne zeitliche Lücke, sodass keine Ausnahmegenehmigungen von den Zugriffsverboten notwendig werden.</p> <p>Der Verlust von Gebäudequartieren wird nunmehr auch an/in Gebäuden kompensiert.</p>
--	--	---	--

		<p>4. Es ist nachvollziehbar, dass Kernhabitate für die Zauneidechsen definiert werden, da nicht alle Bereiche aktuell besiedelt sein werden. Die Abgrenzung der Flächen und somit auch die Kompensationsbilanz sind allerdings zu klein angesetzt. Bei einer Tagesstichprobe am 04.07.19 wurden Zauneidechsen entlang des westlichen Grenzwalles – außerhalb des definierten Lebensraumes festgestellt. Außerdem finden sich im B-Plan-Gebiet weitere geeignete Habitatstrukturen, in denen Exemplare der Zauneidechse zu erwarten sind, v. a. in den teilbesonnten „Abbruchhalden“ südlich der Bestandsgebäude.</p> <p>Für den Schutz der Zauneidechse werden umfangreiche Schutzmaßnahmen notwendig, die sich nur unzureichend in den Unterlagen wiederfinden. Es wird korrekterweise Ausgleichsflächen geben müssen, die entweder im B-Plan oder außerhalb inklusive 25-jähriger Pflege konkret benannt werden müssen.</p> <p>Ferner ist absehbar, dass aus Vermeidungsgründen ein Abfang und die Umsetzung der Tiere in die zuvor hergerichteten Flächen erfolgen muss. In dem Zusammenhang werden Schutzabzäunungen und ggf. Vergrämhungsmahd notwendig. Da trotz Schutzmaßnahmen bei späteren Eingriffen in den Boden das individuelle Tötungsverbot sowie das Schädigungsverbot des Lebensraumes verletzt werden, wird eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. In den Unterlagen fehlt diese Herleitung sowie die Darlegung der Genehmigungsvoraussetzungen.</p>	<p>Die auszugleichenden Kernhabitate der Zauneidechse wurden überarbeitet. Es wurden alle teilbesonnten Areale mit genügend Versteckmöglichkeiten (westliche Wallstruktur, ältere Abbruchflächen und Reisighaufen, Hochstaudenfluren, etc.) miteinbezogen. Auf weitere gezielte Begehungen in diesen Bereichen wurde verzichtet, weil die Flächen der zuletzt als „Abbruchhalden“ genutzten Bereiche zwischenzeitlich beräumt sind.</p> <p>Für den Schutz der Zauneidechse wurden Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen eingestellt, um Schädigungen von Einzelindividuen so gering wie möglich zu halten und die lokale (Teil-) Population zu erhalten. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 7.800m<sup>2</sup> ist südlich angrenzend an das bereits bestehende Zauneidechsenhabitat (Teilfläche von Flst. 587, Flur 3 der Gemarkung Rehagen – siehe Anlage zum Abwägungsprotokoll) vorgesehen und für mindestens 25 Jahre vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert.</p> <p>Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen im Gebiet durch die Beräumung der Abbruchhalden und eine vorliegend planebene stark verdichtete Fläche ist davon auszugehen, dass späteren Eingriffen in den Boden das individuelle Tötungsverbot sowie das Schädigungsverbot des Lebensraumes nicht verletzt werden, somit eine Ausnahmegenehmigung nicht erforderlich wird.</p>
		<p>5. Bereits auf B-Planebene müssen Kompensationsmaßnahmen lagegenau bzw. flächenscharf dargestellt werden. Bei Ersatzkästen sind artspezifische Bautypen (z. B. Höhlenbrüterkasten für Kleiber/Star/Blaumeise oder Fledermausfassadenquartier, etc.) anzugeben. Ferner ist bei externen Maßnahmen die dingliche Sicherung</p>	<p>Im AFB sind die Kompensationsmaßnahmen präzisiert worden. Diese werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die externe Ausgleichsmaßnahme des Ersatzhabitats für Zauneidechsen erfolgt zusätzlich zum Vertrag eine grundbuchrechtliche Sicherung.</p>



		<p>spätestens vor Satzungsbeschluss nachzuweisen (Grundbucheintrag, städtebaulicher Vertrag). Die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind derzeit zu unpräzise. Ferner ist weder die Pflege noch die Umsetzung entsprechend gesichert.</p>	
		<p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p>1. Die Umsetzung des B-Planes wird zu erheblichen Beeinträchtigungen bei verschiedenen besonders und streng geschützten Tierarten führen. Für die Gruppe der Fledermäuse und die Reptilienart Zauneidechse werden Ausnahmegenehmigungen notwendig, da die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eingehalten werden können. Insofern ergibt sich ein erheblicher Widerspruch zum Ergebnis der vorgelegten Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a BauGB (Stand: 19.03.2019), wonach erhebliche Beeinträchtigungen für alle Prüfpunkte ausgeschlossen wurden.</p>	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Mit dem Abriss der Gebäude gehen Fledermausquartiere verloren. Um den Quartierverlust zu kompensieren, ist im Vorfeld der Umsetzung der Planung eine ungenutzte Halle, die sich südlich des Geltungsbereiches befindet, als Ersatzhabitat herzustellen. Weiterhin sind Baumfällungen und Gebäudeabrisse im Winter vorzunehmen. Zudem ist unmittelbar vor den Abrissarbeiten an Gebäuden in der Winterperiode, die ein potential als Winterquartier besitzen, vorsorglich eine Einzeluntersuchung auf die Nutzung als Winterquartier von Fledermäusen durchzuführen. Für die Zauneidechse ist ein externes Ersatzhabitat in räumlicher Nähe vorgesehen, um die im Plangebiet vorgefundenen Individuen umsiedeln zu können. Dieser befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Haupthabitat und wird durch Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen verbessert. Der Lebensraum der Zauneidechse verlagert sich, die Population und deren Lebensraumqualität bleiben jedoch erhalten. Hiernach ist vorliegend eine erhebliche Beeinträchtigung nicht zu befürchten.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
		<p>Ferner widerspricht der B-Plan in Teilen den Darstellungen des FNP. Die aktuelle Planung geht erheblich zu Lasten einer ausgewiesenen Grünfläche</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Am Mellensee hat bereits im Verfahren zur Aufstellung des B-Plans „An der Reheide“ sowie der 1.</p>

		<p>bzw. eines Grünzuges. Hier ist nicht erkennbar, dass den allgemeinen Maßgaben zur Aufstellung der Bauleitpläne hinreichend Rechnung getragen wird (vgl. § 1 a (3) und (4) BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts/ von geschützten Arten). In Summe wird deshalb bezweifelt, dass der B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a (1) Nr. 2 BauGB durchgeführt werden kann.</p> <p>Um dem Vermeidungsgebot zu entsprechen und aufgrund der notwendigen Ausgleichserfordernisse für diverse geschützte Tierarten (v. a. Zauneidechse), wird empfohlen die Grundzüge des FNP zu übernehmen. Somit ergibt sich u. a. die Möglichkeit notwendige Kompensationsflächen innerhalb des B-Plans festzusetzen.</p>	<p>Änderung des B-Plans befunden, auf den im FNP innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche beabsichtigten Sportplatz an dieser Stelle zu verzichten. Ersatzweise wurde im südlichen Bereich der ausgewiesenen Grünfläche eine Grünfläche als Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit einer Fläche von 1,6ha angelegt und für 25 Jahre rechtlich gesichert. Nunmehr ist im Zuge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung zum Ausgleich für die Zauneidechsen die südliche Erweiterung des bestehenden Habitats um 7.800m<sup>2</sup> als Grünfläche vorgesehen.</p> <p>Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere bei spezifischen Wohnanforderungen ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung der gesamtkommunalen Entwicklung.</p> <p>Im BauGB sind ausdrücklich die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5 BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.</p> <p>Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamtkommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.</p> <p>In der Begründung ist im Weiteren der Nachweis über die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB umfassend dargelegt worden. Gem. der Darlegungen und getroffenen Maßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bzw. von geschützten Arten nicht zu befürchten.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b></p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / .... Enthalt.</p>
		<p>2. Aus Sicht der UNB wäre es zu begrüßen, wenn einige ältere Bäume (vgl. Entwurf Begründung, S. 35, Abb. 9-12 sowie S. 39 Abb. 27) erhalten werden</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prüfung des Erhalts von Bäumen ist im Genehmigungsverfahren zum Baumfällantrag vorgesehen</p>

		<p>könnten und im BP zum Erhalt festgesetzt werden würden. Konflikte mit Baufeldern sollten hierbei möglichst vermieden werden.</p>	<p>und der Erhalt erfolgt regelmäßig dann, wenn dies nicht zu einer Härte für den Einzelfall führt. Mit dem B-Plan werden umfangreiche Maßnahmen zu Baumanpflanzungen gesichert, die in Übereinkunft mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung stehen. Da vorliegender B-Plan als sog. „Angebots-B-Plan“ aufgestellt wird, ist hier angemessene planerische Zurückhaltung geboten. Auf die Festsetzung von Einzelbäumen soll vorliegend verzichtet werden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b></p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / .... Enthalt.</p>
		<p>3. Durch das geplante Vorhaben könnte Wald im Sinne § 2 LWaldG betroffen sein. Dem-zufolge sollte – sofern nicht bereits erfolgt – die Oberförsterei Wünsdorf zum Vorhaben beteiligt werden. Sollte sich herausstellen, dass Wald betroffen ist, würde eine Waldumwandlungsgenehmigung wahrscheinlich werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gem. Stellungnahme des Landesbetriebes Forst ist innerhalb des Plangebietes keine Waldeigenschaft vorliegend.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
		<p>4. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>

		5. Ggf. geplante Maßnahmen außerhalb des BP-Gebiets (z.B. für den Artenschutz), sind entsprechend zu sichern (Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch). Der Nachweis ist spätestens vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB zu führen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
		6. Im Artenschutzfachbeitrag wird dokumentiert, dass von ursprünglich 6 geschützten Waldameisennestern im B-Plangebiet 5 Formica rufa-Lebensstätten durch Bauarbeiten zerstört wurden. Der Vorgang wird seitens der UNB stark kritisiert. In der Folge wird geprüft, ob ein Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>
	1.4. Büro für Chancengleichheit und Integration / Behinderten- und Seniorenbeauftragte:	<u>Keine Einwendungen</u>  <u>Anregungen und Hinweise:</u> Dem Vorhaben wird unter Einhaltung nachstehender Auflagen und Hinweise laut §§ 1 und 5 Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz zugestimmt. <u>Auflagen</u> 1. Fußgängerflächen müssen barrierefrei nutzbar und so bemessen sein, dass für Verkehrsteilnehmende mit dem größten Flächenbedarf die gleichberechtigte Teilhabe gesichert ist. Das sind i.d.R. Menschen, die auf einen Rollstuhl, Gehhilfen oder Langstöcke (und auch Kinderwagen) angewiesen sind. Gehwege müssen mind. 1,80 m breit sein, um eine Begegnung und ein aneinander vorbeikommen der genannten Personengruppen zu gewährleisten. 2. Es gilt das Zwei-Sinne-Prinzip, so dass auch Menschen mit Langstöcken (Menschen mit einer Sehbehinderung) eine Begrenzung zur Straße hin erkennen können, möglicherweise durch einen Belagwechsel (z. B. durch Rasensteine, Grünstreifen, etc.) oder durch einen mindestens 6 cm hohen Bordstein zur Fahrbahn.	<b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.  <b>keine Abwägung erforderlich</b>

		3. Die Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung bei jeder Witterung eben und erschütterungsarm berollbar sein. Es ist darauf zu achten, dass eine Querneigung von 2,5 % nicht überschritten wird.	
	1.5. Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur:	<u>Keine Einwendungen</u> <u>Keine Anregungen und Hinweise</u>	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
	1.6. Gesundheitsamt / Hygiene und Umweltmedizin:	<u>Keine Einwendungen</u> <u>Keine Anregungen und Hinweise</u>	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
	1.7. Hauptamt / Infrastrukturmanagement	<u>Keine Einwendungen</u> <u>Keine Anregungen und Hinweise</u>	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
	1.8. Ordnungsamt / Ordnung und Sicherheit	<u>Keine Einwendungen</u> <u>Keine Anregungen und Hinweise</u>	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
	1.9. Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung:	<u>Keine Einwendungen</u> <u>Keine Anregungen und Hinweise</u>	<b>keine Abwägung erforderlich</b>
<b>2. Landesamt für Umwelt</b> Stellungnahme vom 09.07.2019	Fachabteilung Immissionsschutz	Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Unmittelbar südöstlich schließt sich ein Gewerbegebiet mit diversen nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen an. Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.	<b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

		<p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p><u>Schallgutachten und gewerbliche Emissionen</u></p> <p>Südwestlich des Plangebietes schließen sich überwiegend gewerblich genutzte Lagerhallen an. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung dieses Gebietes erfolgt nach § 34 BauGB – Vorhaben im Innenbereich. Nach Mitteilung der Baugenehmigungsbehörde entspricht die Gebietsart einem Gewerbegebiet. Zur Beurteilung der durch das Gewerbegebiet im B-Plan-Gebiet verursachten Geräuschemissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Das vorgelegte Schallgutachten ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Der Gutachter hat im Rahmen eines Ortstermins die bestehenden gewerblichen Nutzungen erfasst und die ermittelten Betriebsdaten bilden die Grundlage für die durchgeführten Berechnungen.</p> <p>Im Jahr 2018 wurde eine Bürgerbeschwerde aufgrund von Emissionen aus dem Gewerbegebiet an das LfU herangetragen (AZ: LFU-T25-3424/1332+14). Gegenstand der Beschwerde waren Sandstrahlarbeiten die im Zusammenhang mit der lfd. Nr. 13 des Schallgutachtens (Trockenbau Spinczyk) i.V.m. Tabelle 1 in Nebentätigkeit ausgeübt wurden. Gem. Angaben des Betreibers war für das dritte Quartal 2018 der Bau einer Einhausung für die Sandstrahlarbeiten vorgesehen. Im Gutachten werden diese Betriebsabläufe grundsätzlich nicht berücksichtigt. Die Angaben sind zu ergänzen.</p>	
--	--	--	--

		<p>Im Länderinformationssystem für Anlagen (LIS-A) ist neben den gelisteten Nutzungen (S.7) ein weiteres Schrottlager –Bauantrag aus 2010, Betriebsstättennummer: 50724980000- kartiert. Nach jetzigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass das Schrottlager nicht mehr existiert.</p> <p>Im Ergebnis des Gutachtens wurde an der Plangebietsgrenze zum Gewerbegebiet eine Unterschreitung des gebietsbezogenen Tag-Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) um mindestens 9 dB ermittelt. Eine Nutzung in der Nachtzeit findet im Gewerbegebiet nicht statt. Damit sind für das Plangebiet durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen keine schädlichen Geräuschemissionen zu erwarten. Erweiterungen oder Änderungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen müssen zukünftig auf das neu geplante angrenzende Wohngebiet Rücksicht nehmen und sich ggf. beschränken.</p> <p><u>Planstraße</u> Das Plangebiet soll mittels mehrerer Planstraßen erschlossen werden. In der Begründung werden die Auswirkungen der Planstraßen auf die Auslastung bzw. den Verkehrsfluss der bestehenden Verkehrswege beurteilt.</p> <p>Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV einschlägig. Es ist nachzuweisen (verbal argumentativ), dass mit Ertüchtigung der Planstraße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im WA zu erwarten ist.</p> <p><u>Kindertagesstätte</u> Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und</p>	
--	--	---	--

	<p>ähnlichen Einrichtungen durch Kinder emittiert werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 BImSchG. Sie gelten als sozialadäquat. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Allerdings ist der Betreiber der Kita z.B. bei der Entwicklung der Außenanlagen (Spielplatz, PKW-Stellplätze, Ein- und Ausfahrt) und der Installation von Gebäudetechnik (z.B. Ablufteinrichtungen) an die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gebunden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte nicht zwingend notwendig ist, da sie als Einrichtung für soziale Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet regelmäßig zulässig ist.</p> <p><b>3. Fazit</b></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden dargestellt. Störgrad und Schutzanspruch der benachbarten Flächen stehen in einem Verhältnis, dass Immissionskonflikte nicht ohne weiteres ausschließt. Mit Erstellung des Schallgutachtens wurde der Nachweis geführt, dass die Nachbarschaft des WA mit dem GE verträglich ist und somit dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden kann. Der Vollständigkeit halber sind die Angaben zu den Sandstrahlarbeiten im Gutachten zu ergänzen. In der Begründung sind Angaben zu den potenziellen Auswirkungen der Planstraße hinzuzufügen.</p> <p>Baubedingte, temporäre Emissionen sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der</p>	<p>Der Gemeinde liegt bzgl. der Sandstrahlarbeiten eine Erklärung von Herrn B. Spinczyk (Schreiben vom 24.07.2019) vor. Er erklärt, dass „die gewerblichen Arbeiten der Firma SODA BLASTER eingestellt sind und derzeit ruhen. Die Arbeiten werden erst wieder aufgenommen, wenn die Strahlhalle und Einhausung der zur Lärmvermeidung notwendigen Betriebsstätte fertiggestellt ist. Der Baubeginn für die Betriebsstätte ist im 07/2019 erfolgt“.</p> <p>Im Ergebnis ist einzustellen, dass nach Fertigstellung und Nutzungsaufnahme des Betriebes keine schädlichen Geräuschemissionen für das Plangebiet zu befürchten sind.</p> <p>In der Begründung sind Angaben zu den potenziellen Auswirkungen der Planstraße hinzuzufügen.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
--	--	--



		<p>„Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt.</p> <p>Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	
--	--	--	--

**Teil II. Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB**

Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB wurde 1 Äußerung/Stellungnahme abgegeben.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Gem. § 1(7) BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Folgend die Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen, gegliedert nach den geäußerten Sachkomplexen:

Lfd. Nr. Bürger Datum d. Stellungnahme	Sachpunkt	Kurzzinhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Bürger Stellungnahme vom 06.08.2019	Kita und Seniorenheim	<p>Die Kita (soziale Einrichtung) sowie das Seniorenheim, liegen derzeit zu 100% in der Fläche, die nicht dem Antragsteller des B-Planes gehört. Laut Aussagen im Bauausschuss sind für diese Flächen die Besitzverhältnisse noch nicht geklärt bzw. besteht kein Kontakt zum Eigentümer. Es soll ihm mit diesem B-Plan jedoch schmackhaft gemacht werden das Gelände zu vermarkten.</p> <p>Es besteht nun die Gefahr, dass bei Beschluss des derzeitigen Entwurfes, die südlichen Grundstücke weit vor dem nördlichen Grundstück bezogen werden und die Kita und auch Seniorenheim somit nicht zur Verfügung stehen würden. Ist es denkbar die Kita und auch das Seniorenheim mit in den südlichen Bereich zu schieben?</p>	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p> <p>Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines vitalen Gebietes zu schaffen, dass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung verschiedener Wohnformen in Ergänzung durch wohndienende Nutzungen vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur beabsichtigt. Hiernach soll der städtebauliche Lückenschluss im städtebaulichen Gesamtkontext im Bereich der Rehagener Bahnhofstraße realisiert werden.</p> <p>Mit der Aufstellung des B-Plans ist in Einstellung der eingetretenen gesamtgemeindlichen Bedarfsentwicklung und der weiteren Entwicklungsabsichten vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung vielfältiger Wohnformen für Menschen i. T. mit Unterstützungsbedarf in Ergänzung mit wohnnaher Kindertageseinrichtung zu schaffen.</p> <p>Nach den städtebaulichen Grundsätzen sind die beabsichtigten Nutzungen einander so zuzuordnen, dass bereits auf der Ebene des B-Plans eine Konfliktbewältigung infolge der verschiedenen Nutzungen erfolgt. Aus diesem Grunde sind die Einrichtungen und Anlagen, die in erhöhtem Maße mit Besucherverkehr verbunden sind, vorzugsweise so anzuordnen, dass sie auf leichtem Wege zu erreichen sind,</p>

			<p>und Beeinträchtigungen anderer schutzbedürftiger Nutzung vermieden werden. Die Flächen für die Seniorenwohnungen und die sozialen Einrichtungen sind daher unmittelbar an der Rehagener Bahnhofstraße gelegen, die bereits als Wohnsammelstraße fungiert. Dies ist die erklärte städtebauliche Absicht im Gebiet. Im Weiteren ist einzustellen, dass Seniorenwohnungen sowie auch soziale Einrichtungen innerhalb von festgesetzten allgemeinen Wohngebieten zulässig sind, sodass diese auch auf den südlich gelegenen Plangebietsflächen errichtet werden können, was jedoch nicht den zugrundeliegenden städtebaulichen Absichten im Gebiet entsprechen würde.</p> <p>Nach Rechtskraft des B-Plans kann die Gemeinde alsdann das Ankaufbegehrt der Flächen für eine Kita einleiten. Für die Errichtung der Seniorenwohnungen bedarf es einer privaten Entwicklungsinitiative. Hiernach ist die vorliegende Ausweisung der Flächen für Seniorenwohnungen und sozialen Einrichtungen mit dem Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag: keine Änderung der Planung</b></p> <p><b>Abwägungsergebnis:</b> ..... Ja / ..... Nein / .... Enthalt.</p>
	Physiotherapie	In der jüngsten Vergangenheit wurden 2 Anfragen zur Ansiedlung von Physiotherapien abgelehnt, bzw. kein geeignetes Grundstück dazu gefunden. Ist es im Rahmen des B-Planes auch möglich dafür eine Fläche auszuweisen? Bereits jetzt klagen viele Einwohner auf lange Wartezeiten bzw. lange Wege. Hier könnte man entgegenwirken.	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p> <p>In §9 BauGB ist mit abschließendem Katalog der möglichen Regelungsinhalt (Festsetzungen) von B-Plänen aufgeführt. Hiernach sind eigenständige Flächen oder Gebiete für Physiotherapien nicht festsetzbar. Jedoch sind diese regelmäßig innerhalb der ausgewiesenen Baugebiet der WA zulässig, sodass dem Bedarf im Gebiet entsprochen werden könnte. Dies ist jedoch mit einer privaten Ansiedlungsinitiative verbunden.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
	Wohnraum für Jugendlichen	Nur vorsorglich, da ich es anhand der Pläne nicht genau erkennen kann, möchte ich darauf hinweisen, dass wir auch an	<p><b>Sachaufklärung und Abwägung der Gemeinde Am Mellensee:</b></p>

		<p>unsere Jugendlichen denken sollten, die nach ihrem Elternhaus, bezahlbaren Wohnraum benötigen, wenn sie sich entscheiden in der Region zu bleiben. ist dafür in diesem B-Plan Raum vorgesehen?</p>	<p>Nach den städtebaulichen Absichten sind abgehend von der Rehagener Bahnhofstraße an den Planstraßen A und B zwei großzügige Wohnhöfe im mehrgeschossigen Wohnungsbau geplant, sodass insofern die Belange von eingestellt sind. Eine Flächenfestsetzung für soziale Wohnraumförderung besteht nicht und ist im gesamtgemeindlichen Kontext an dieser Stelle nicht beabsichtigt.</p> <p><b>keine Abwägung erforderlich</b></p>
--	--	---	--

Das Ergebnis der Abwägung ist der Öffentlichkeit und den Behörden / sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitzuteilen.

ANHANG – Darstellung Ersatzhabitat Zauneidechsen

