

Übersicht der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung beteiligten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Nachbargemeinden

Gemäß § 4a (Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung) **Abs. 4 BauGB können die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Mitteilung** von Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und **der Internetadresse**, unter der der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet eingesehen werden können, **eingeholt werden; die Mitteilung kann elektronisch übermittelt werden.**

In den Fällen der Einholung der Stellungnahmen durch Mitteilung der Internetadresse hat die Gemeinde der Behörde oder einem sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Verlangen den Entwurf des Bauleitplans und der Begründung in Papierform zu übermitteln; § 4 Absatz 2 Satz 2 BauGB bleibt unberührt, wonach die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben haben. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen darf jedoch 30 Tage nicht unterschreiten. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes soll Gemeinde diese Frist angemessen verlängern.

Die Nutzung elektronischer Informationstechnologien (siehe § 4a Abs. 4 BauGB) kommt gleichfalls für beide Stufen der Behördenbeteiligung in Betracht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Von dieser Regelung des Baugesetzbuches macht die Gemeinde Gebrauch.

Mit der E-Mail vom 07.11.2022 wurden gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie die vier Nachbargemeinden und mit der Einstellung im Planauskunftsportal der E.DIS am 19.12.2022 wurde gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches die E.DIS Netz GmbH als Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe Ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Fassung vom 12.08.2022 aufgefordert.

Für die Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" in der Fassung vom 12.08.2022 ist eine Frist bis zum 19.12.2022, der E.DIS Netz GmbH bis zum 31.01.2023 gesetzt worden.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Gemeinde Am Mellensee den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" mit dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Textliche Festsetzungen), der Begründung und ihren Anlagen in der Zeit vom 07.11.2022 bis einschließlich 19.12.2022 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegt.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 21 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein.

Ifd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5 Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam	30.11.2022	30.11.2022 (E-Mail)	Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. siehe Abwägungsvorschlag
02	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Regionale Planungsstelle Oderstraße 65, 14513 Teltow	21.11.2022	28.11.2022 (E-Mail)	Belange der Regionalplanung werden nicht berührt. siehe Abwägungsvorschlag
03	Landesamt für Umwelt (LfU) Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Postanschrift: Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam	06.12.2022	09.12.2022 06.12.2022 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag
04	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege Abteilung Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	10.11.2022	10.11.2022 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag, von der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege erfolgte keine Rückäußerung
05	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26, 03046 Cottbus	21.11.2022	22.11.2022	siehe Abwägungsvorschlag
06	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten	05.12.2022	07.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
07	Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Regionalbereich Süd, Dienststätte Wünsdorf Am Baruther Tor 12, 15806 Zossen	15.12.2022	22.12.2022 19.12.2022 (E-Mail)	LS stimmt dem B-Plan zu, siehe Abwägungsvorschlag
08	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen OT Wünsdorf	14.11.2022	14.11.2022	siehe Abwägungsvorschlag

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
09-1	Landkreis Teltow-Fläming Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	30.01.2023	02.02.2023 31.01.2023 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag
09-2	Hauptamt / Infrastrukturmanagement	10.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-3	Ordnungsamt	28.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-4	Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung	29.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-5	Untere Denkmalschutzbehörde	12.12.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-6	Untere Bauaufsichtsbehörde	24.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-7	Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde	29.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-8	Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	12.12.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-9	Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur	18.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
09-10	Behinderten- und Seniorenbeauftragte	29.11.2022	16.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
10	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde OT Gallun	08.11.2022	08.11.2022	Die Gewässerunterhaltung ist von dem Bauvorhaben nicht berührt; siehe Abwägungsvorschlag
11	Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden Berliner Allee 30-32, 15806 Zossen OT Wündsdorf Betriebsführerin: Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) Köpenicker Straße 25, 15711 Königs Wusterhausen	12.01.2023	12.01.2023 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
12	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde	02.12.2022	05.12.2022	keine Bedenken, siehe Abwägungsvorschlag
13	E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland Luckenwalder Straße 66, 15711 Königs Wusterhausen	20.12.2022	20.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
14	EWE Netz GmbH Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen	14.11.2022	14.11.2022	siehe Abwägungsvorschlag
15	50Hertz Transmission GmbH Heidestraße 2, 10557 Berlin	09.11.2022	10.11.2022	siehe Abwägungsvorschlag
16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH Maximilianallee 4, 04129 Leipzig	17.11.2022	17.11.2022	siehe Abwägungsvorschlag
17	Deutsche Telekom Technik GmbH , Technik Niederlassung Ost Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin	14.11.2022	14.11.2022 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag
18	DNS:NET Internet Service GmbH Zimmerstraße 23, 10969 Berlin	09.11.2022	09.11.2022 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag
19	Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf	-	-	keine Rückäußerung
20	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR "Haus der Natur", Lindenstraße 34, 14467 Potsdam	06.12.2022	06.12.2022 (E-Mail)	siehe Abwägungsvorschlag
21	Freier Wald e.V. Kallinchen Hauptstraße 21, 15806 Zossen OT Kallinchen	-	-	keine telefonische und E-Mail-Kontakt- aufnahme möglich

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
22	Landesjagdverband Brandenburg e.V. Saarmunder Str. 35, 14552 Michendorf	-	-	keine Rückäußerung
23	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Wünsdorf Steinplatz 1, 15806 Zossen	29.11.2022	01.12.2022	siehe Abwägungsvorschlag
N	Nachbargemeinden			
N 1	Stadt Zossen Marktplatz 20, 15806 Zossen	-	-	keine Rückäußerung
N 2	Stadt Trebbin, Abteilung Hochbau / Stadtentwicklung Markt 1-3, 14959 Trebbin	09.11.2022	12.11.2022	keine Anregungen und Bedenken, Weder planungsrechtliche noch wahr- zunehmende öffentliche Belange der Stadt Trebbin sind von der vorgesehe- nen Planung betroffen.
N 3	Gemeinde Nuthe-Urstromtal Ruhlsdorf Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal	-	-	keine Rückäußerung
N 4	Stadt Baruth / Mark, Bauamt Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth	28.11.2023	28.11.2023 (E-Mail)	keine Anregungen und Bedenken, Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen.

Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01	Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) teilt mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.	Dieser Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung
02.1	<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle gibt einleitend in ihrer Stellungnahme folgende <u>formale Hinweise</u>:</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (Reg-BkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. 1 Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte u. Begründung gebilligt.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise waren bereits im Kapitel 3.4 "Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan Havelland-Fläming 3.0" der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

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

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

02.2 Regionalplanerische Belange

Für das Plangebiet sind im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.

Dieser Teil der Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt.

Die Regionalplanerischen Belange sind bereits im Kapitel 3.4 "Regionalplan Havelland-Fläming 2020 / Regionalplan-Fläming 3.0" der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans dargelegt worden.

Dass nach dem aktuellen Arbeitsstand für das Plangebiet im Entwurf des Regionalplans keine Festlegungen vorgesehen sind und Belange der Regionalplanung daher nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.0	Die Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU) hat die übergebenen Unterlagen von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 und 8) des Landesamtes für Umwelt zur Kenntnis nehmen und prüfen lassen. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung die Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.	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.
03.1	Hinsichtlich des Immissionsschutzes teilt das LfU sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes mit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Untersuchungsumfang des Umweltberichts und die Informationen aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
03.1.1	<u>Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" der Gemeinde Mellensee, Ortsteil Saalow. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung (Einfamilienhäuser). Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen (Mellenseestraße / Hechtseestraße). Die Planstraße wird nicht als Durchgangsstraße zwischen Mellensee- und Hechtseestraße realisiert. Die Verbindung ist nur für Fußgänger und Radfahrer durchgängig.	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Beschreibungen des Planinhalts, des Plangebietes und der Prüfgrundsätze werden zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 28.07.2021 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Begründung und die Planzeichnung wurden an die Fortschreibung der Variante 2 (städtebauliches Konzept) angepasst.

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 Konfliktslagen ausgeschlossen werden.

03.1.2 Fazit

Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird gefolgt. Die Bewertung der Erheblichkeit ist u.a. Ergebnis und Zusammenfassung der eingereichten Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange, Gutachten und Abwägung. Eine Kopie der Stellungnahme des LfU vom 28.07.2021 (S.90) stellt keine eigenständige Bewertung dar. Die Übernahme vollständiger Stellungnahme ist im Mindesten zu kennzeichnen.

Der Verzicht auf die durchgehende öffentliche Verkehrsfläche (Mellenseestraße / Hechtseestraße) wird im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes begrüßt. Es bestehen weiterhin keine erheblichen Bedenken gegen den vorliegenden Antragsgegenstand. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Bewertung der Erheblichkeit ist u.a. Ergebnis und Zusammenfassung der eingereichten Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange, Gutachten und Abwägung. Die in der Begründung zum Entwurf angeführten Inhalte der Stellungnahme des LfU vom 28.07.2021 (Seite 90 ist dieses nicht enthalten, sondern Seite 108) wird um eine eigenständige Bewertung ergänzt. Die Übernahme von Inhalten der Stellungnahme des LfU wird gekennzeichnet.

Das Abwägungsergebnis zu den abgegebenen Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird mitgeteilt. Die angeführte Rechtsgrundlage § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB bezieht sich auf die Stellungnahmen der Öffentlichkeit. Der bekanntgemachte und in Kraft getretene Bebauungsplan wird angezeigt, eine Ausfertigung der Satzung des Bebauungsplans nebst Begründung übersandt.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.2	<p>Die Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 des LfU gibt, die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend, folgende Hinweise:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 28.07.2021 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>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>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
04	<p>Die Abteilung Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) verweist auf Ihr Schreiben vom 22.07.2021 (Stellungnahme zum Vorentwurf). Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt die Stellungnahme vom 22.07.2021 weiterhin Gültigkeit.</p> <p><u>Stellungnahme vom 22.07.2021</u></p> <p>Im Bereich der Planung bisher keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist das BLDAM als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). <p>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 BbgSchG).</p> <ol style="list-style-type: none">2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans 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.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
05	<p>Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) teilt in seiner Stellungnahme mit, dass es durch die vorgesehene Planung nicht betroffen ist.</p> <p>Das LBGR hat keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>Das LBGR beabsichtigt keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p>Das LBGR teilt folgende sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zum B-Plan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" mit:</p> <p><u>Geologie</u></p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weist das LBGR auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</p> <p>Im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf und dort im Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)) hingewiesen.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
06	<p>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 Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) den Vorentwurf des Bebauungsplanes geprüft. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern, geschaffen werden.</p> <p>Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand 01. Februar 2021, zwischenzeitlich erfolgten Änderungen hat das LBV zur Kenntnis genommen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes weiterhin keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen dem LBV nicht vor.</p> <p>Durch die Verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</p> <p>Im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" ist die Nichtberührtheit der Belange der zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) gehörenden Verkehrsbereiche bereits dargelegt worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
07	<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dezernat Planung Süd, Dienststätte Wünsdorf stimmt nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen dem Entwurf des B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Der LS wird parallel zum vorliegenden Verfahren an der Erschließungsplanung des B-Plangebietes durch die BEV Ingenieure GmbH beteiligt.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
08	<p>Der Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass er bei seiner Stellungnahme vom 13.09.2021 unter der RPL-Nr. 2021 4733 0000 bleibt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 13.09.2021:</u></p> <p>hat zur Planung keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplans ist ein Hinweis ohne Normencharakter zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen worden.</p> <p>Dieser Hinweis wird bezugnehmend auf die geänderte Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, [Nr. 82]) aktualisiert.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.1	<p>Das Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming teilt Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: SG Naturschutz, mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können mit. Dazu wird auf die Stellungnahme der UNB verwiesen (siehe Ziffer 9.7.1 und 9.7.2 dieses Abwägungsvorschlages)</p> <p>Die Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming gibt Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung <p>sowie Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme 	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: SG Naturschutz werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p> <p>Die Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts sowie die Hinweise für Überwachungsmaßnahmen werden bei der Fortschreibung der Begründung zur Satzung des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.1.2	<p>Die Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming beabsichtigt keine eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit</u></p> <p>Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung (hier: SG Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung) werden zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes nachfolgende Anregungen und Hinweise gegeben, um deren Beachtung im weiteren Planverfahren gebeten wird.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Plannhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.3	<p>Auf der S. 11 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) heißt es u. a. zu den das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrsflächen, dass mit dem weit östlich des Plangebietes liegenden Ortseingangsschild die zulässige Höchstgeschwindigkeit <u>am</u> Plangebiet 50 km/h beträgt. Auf der S. 38 wird auf die im Plangebiet festgesetzte Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ Bezug genommen und korrekt festgestellt, dass die Festsetzung zum Ausdruck bringt, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs (Verkehrszeichen 325.1 und 325.2) anstrebt, dies aber keine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet.</p> <p>Die Notwendigkeit der Aussage auf S. 11 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) wird hinterfragt. Sie wirkt eher missverständlich und könnte trotz der Aussage auf der S. 38 darauf hindeuten, dass mit der am Plangebiet geltenden Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h ggf. straßenverkehrsrechtliche Anordnungen im Plangebiet verbunden sein könnten. Der Eindeutigkeit halber wird empfohlen, auf die Aussage zu verzichten.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Notwendigkeit der im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" der Begründung zum Bebauungsplan getroffenen Aussage zur Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h stellt ein für etwaige immissionsschutzrechtliche Betrachtungen relevantes Ermittlungsergebnis dar. Ein unmittelbarer Bezug zu den Darlegungen nicht zu treffenden straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen in der Begründung der Festsetzungen der Verkehrsflächen ist nicht hergestellt. Die Aussage in der Bestandserfassung zur Höchstgeschwindigkeit am Plangebiet wird beibehalten.2. Die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" der privaten Verkehrsfläche, verlangt im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung, so im vorliegenden Fall als Mischverkehrsfläche. Da die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und Rad- und Fußweg" im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen bestimmt sind, kann die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht vornehmen. Somit entfaltet die Festsetzung keine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde. <p>Die Begründung wird in den Kapiteln 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" und 4.3 "Begründung der Festsetzungen" auf diese straßenverkehrsrechtlichen Einordnungen hin fortgeschrieben.</p>
Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung		

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.4	<p>Im Hinblick auf das Vorgenannte sollte in Bezug auf die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" hinsichtlich des angestrebten besonderen Charakters dieser vom Autoverkehr freien Verkehrsfläche auch auf der S. 37 der Begründung der Vollständigkeit halber ergänzend klargestellt werden, dass die Festsetzung keine verkehrsrechtliche Anordnung auslöst.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Es wird auf den Abwägungsvorschlag Ziffer 2 zur Stellungnahme Nr. 09.1.3 des LK Teltow-Fläming verwiesen.</p>
09.1.5	<p>Die Abbildungen 12 und 13 auf der S. 13 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) verwirren an dieser Stelle. Soweit ersichtlich und dem Inhaltsverzeichnis folgend soll unter dem Punkt 2 der Begründung die Bestandssituation im Plangebiet beschrieben werden; demgemäß auf der S. 12 die von der DNWAB (Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH) dargelegte Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.</p> <p>Die Abbildungen auf der S. 13 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>), die beide im Zusammenhang mit der für den Verlust von Trockenrasen im Plangebiet „geplanten“ Ausgleichsmaßnahme zur Herstellung und Entwicklung von Trockenrasen stehen, müssten der Chronologie folgend entweder dem Punkt 4.2 der Begründung oder dem Teil III des Umweltberichts zugeordnet werden. In letzterem ist das komplette diesbezügliche Maßnahmenblatt ohnehin bereits zu finden. Unabhängig davon ergeben sich widersprüchliche Aussagen bzgl. der zur Maßnahme gehörenden Flurstücke.</p> <p>Nach der Abb. 13 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) gehören die Flurstücke 208/2 und 219 der Flur 2 der Gemarkung Saalow zur Maßnahme. Abb. 12 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) benennt mögliche Kompensationsmaßnahmen auf den Flurstücken 229, 334, 208/2. Diesbezüglich sollte eine Klarstellung erfolgen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Abbildungen 12 und 13 auf der S. 13 der Begründung zum Entwurf dienen der Beschreibung der Bestandssituation der Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der DNWAB im Plangebiet.</p> <p>Die Abbildung Nr. 13 mit dem Auszug aus dem Maßnahmenblatt zum Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen auf den Flurstücken 208/2 und 219 in der Flur 2, Gemarkung Saalow der Begründung zum Entwurf soll verständlich machen, warum der Begründung ein außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegender Bestandsplan der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen der DNWAB beigelegt worden ist. Er soll aufgezeigt werden, inwieweit die auf den Flurstücken 208/2 und 219 der Flur 2 der Gemarkung Saalow vorzunehmende naturschutzrechtliche Maßnahme von den Anlagen der DNWAB berührt wird.</p> <p>Darüber hinaus ist die Darstellung des Maßnahmenblattes veraltet und lokalisiert die Lage der Maßnahme räumlich und liegenschaftsrechtlich nicht korrekt. Diesbezüglich wird die Begründung klarstellend fortgeschrieben, die Abbildung zur naturschutzrechtlichen Maßnahme ausgetauscht.</p>

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.6	<p>Auf der S. 25 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Am Mellensee in der Fassung der 3. Änderung thematisiert. Bezugnehmend auf § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB handelt es sich um den "wirksamen" Flächennutzungsplan. Lediglich der Ordnung halber wird angemerkt, dass es sich nur bei der Wohnbaufläche um eine "Darstellung" i. S. von § 5 Abs. 2 BauGB handelt.</p> <p>Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind "gekennzeichnet" (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Bei geschützten Biotopen und Alleen wird der Schutzstatus auf dem Plan als Hinweis verdeutlicht, da diese unmittelbar per Gesetz</p> <p>BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist</p> <p>i. V. m. BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])</p> <p>unter Schutz stehen. Demgemäß unterfallen geschützte Biotope und Alleen auch nicht den nachrichtlichen Übernahmen (Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Stand Dezember 2022 – Punkt C 1 – Nachrichtliche Übernahmen – S. 2/4)</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Gemäß § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB wird ein Flächennutzungsplan "wirksam". Im Kapitel 3.5 "Flächennutzungsplan" wird das Wort "Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan" mit "Der wirksame Flächennutzungsplan" ausgetauscht.</p> <p>Das der FNP Darstellungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen enthält, wird durch die Neuformulierung des Kapitels 4.3 verdeutlicht:</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Am Mellensee (3. Änderung 2011) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans</p> <ul style="list-style-type: none">- ein Wohnbaufläche dar, kennzeichnet- eine Altlast, Altlastenverdachtsfläche / einer geschlossenen Mülldeponie, und übernimmt nachrichtlich- am Rand des Plangebietes ein geschütztes Biotop und- an der Mellenseestraße eine geschützte Allee. <p>Der aufzustellende Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelbar.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.7	<p>Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 1 auf der S. 40 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) setzt sich mit den Ausnahmen des § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO, die nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen, auseinander.</p> <p>Beschrieben wird allgemein, dass die vorgesehene kleinteilige Parzellierung und das Ruhebedürfnis der zulässigen Wohnnutzung auf den von der Hechtstraße abgewandten Baugebietsfläche für den Ausschluss der nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sprechen. Die eigentliche Begründung für den Ausschluss setzt sich dann aber nur mit den Anlagen für sportliche Zwecke auseinander.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung der nach der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht Bestandteile des Bebauungsplanes werdenden</p> <ul style="list-style-type: none"> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke <p>wird über die Bezugnahme auf die vorgesehene kleinteilige Parzellierung und das Ruhebedürfnis der zulässigen Wohnnutzung sowie über die Begründung der Anlagen für sportliche Zwecke hinaus detaillierter fortgeschrieben.</p>
09.1.8	<p>Auf der S. 47 (<i>der Begründung zum Entwurf</i>) wird die textliche Festsetzung Nr. 11 erklärt. Im Begründungstext hierzu wird jedoch versehentlich auf die Festsetzung Nr. 10 Bezug genommen. Da die Pflanzliste für die alten Obstsorten erst auf den Seiten 48-50 abgebildet wird, empfiehlt sich auf der S. 47 zudem ein Querverweis.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Der Begründungstext zur Textlichen Festsetzung 11 beschreibt, dass die Anpflanzung von Obstbäumen eine Mindestbepflanzung sicherstellen soll und dieses (zusätzlich) neben den straßenbegleitenden Baumpflanzungen der textlichen Festsetzung 10. Zur Klarstellung wird das Wort "zusätzlich" in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.9	<p>Auf nachfolgende zwischenzeitliche Aktualisierungen von Rechtsgrundlagen (S. 144) wird hingewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none">- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist- BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden zu jedem Verfahrensstand auf ihre Aktualität geprüft und im Falle der Erforderlichkeit fortgeschrieben. Da das BauGB sowie die BauNVO seit dem Planungsstand für des Bebauungsplanentwurfs für die Einbringung der Beschlussvorlage der Gemeindevertretung für die Offenlegung geändert worden sind, werden deren Rechtsgrundlagen aktualisiert</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.10	<p>Bei der Angabe der Rechtsgrundlagen auf S. 144 sollte die gültige Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5]) <p>mit aufgenommen werden. Dies dient insbesondere der Klarstellung des auf S. 31 der Begründung verwendeten Geschossbegriffs ... "Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008."</p> <p>Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Stand Dezember 2022 – Punkt A 5 – Der Bebauungsplan als Dokument – S. 4/4). Dort geregelt in § 2 Abs. 4.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die aktuelle Fassung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses. Der § 88 Abs. 2 BbgBO – Übergangsvorschriften – verweist auf die Definition von 2008:</p> <p>"Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort. ..."</p> <p><u>§ 2 BbgBO 2008 – Begriffe</u></p> <p>(4) Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.</p> <p>Im Kapitel 4.3 "Begründung der Festsetzungen" der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt Maß der baulichen Nutzung der Begriff Vollgeschoss hergeleitet.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.11	<p>In der textlichen Festsetzung 7 wird eine beispielhafte Aufzählung zur Klarstellung empfohlen (z. B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil).</p> <p>Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Stand Dezember 2022 – Punkt B 20.1 – Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – S. 7/8</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Anwendungsberiech der textlichen Festsetzung 7 wird redaktionell um Stellplatzflächen ergänzt. Die Flächen von Stellplätzen sind ebenso Nebenanlagen wie Wege und Zufahrten, die zusammengekommen neben Gebäuden eine nicht unbeachtliche Versiegelung bewirken. Stellplatzflächen nehmen den Boden flächenintensiv in Anspruch.</p> <p>Der Böden erfüllen zahlreiche Funktionen, so</p> <ul style="list-style-type: none"> - sichern sie unsere Ernährung, - sind vielfältige Lebensräume, - archivieren Kulturgeschichte, - sind Wasserspeicher, - filtern Verunreinigungen, - beeinflussen das Klima und - bedecken Bodenschätze. <p>Mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen kann der Boden trotz Versiegelung insbesondere die Bodenfunktionen Wasserspeicherung, Filterwirkung gegen Verunreinigungen und Kohlenstoffspeicher erfüllen.</p> <p>In die Begründung der textlichen Festsetzung 7 wird eine beispielhafte Aufzählung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten von Wegen und Zufahrten aufgenommen: "Wasser- und luftdurchlässige Aufbauten von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind zum Beispiel Befestigungen mit Rasensteinen, die Anlage von Schotterrasen, Pflaster mit offenen Fugen, Ökopflaster (Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine) oder auch nur Spurbefestigungen von Zufahrten."</p> <p>Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.12	<p>Der unbefestigte Weg innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollte entfernt werden. Er trägt nicht zur Erklärung bei und suggeriert unter Umständen Festsetzungen, die nicht gewollt sind.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Der unbefestigte Weg innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist eine topografische Darstellung des Lage- und Höhenplanes, die zum Verstehen des Bestandes, insbesondere bei der Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche und Boden, notwendig ist. Darüber hinaus haben die Darstellungen der Topografie eine graue Farbe, gegenüber den Festsetzungen mit schwarzen und farbigen Linien Füllungen.</p> <p>Mit der auf der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" redaktionell nachträglich vorgenommenen planzeichnerischen Festsetzung des Geh- und Fahrrechtes für Radfahrer ist eine deutliche Unterscheidung ablesbar.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.13	<p>Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger auf den privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach Nr. 8.1 und 8.2 hat auch zeichnerisch durch die Umgrenzung der betreffenden Flächen mit einer Randsignatur gemäß Pkt. 15.5 der Anlage zur PlanZV zu erfolgen.</p> <p>PlanZV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist</p> <p>Diese fehlt hier. Auf der S. 45 der Begründung wird zudem dargelegt, dass die genannten Rechte eine Durchwegung des Plangebietes sichern und dies ein "Zugeständnis" der privaten Grundstückseigentümerin an das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept sei. Hingewiesen wird hierzu darauf, dass "das Interesse des Grundstückseigentümers durch eine Festsetzung nach Nr. 21 zugunsten Dritter verschont zu bleiben, ... grundsätzlich ein in der Abwägung beachtlicher privater Belang (ist)."</p> <p>E/Z/B/K – Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Kommentar zum BauGB zu § 9, Rn. 170, Söfker, Lfg. 141, Februar 2021</p> <p>Das gleiche gilt folglich auch, wenn der Grundstückseigentümer durch die Festsetzung nach Nr. 21 belastet wird, auch wenn dessen Einver- bzw. Zugeständnis vorliegt. "Auch wenn die ... Rechte noch nicht begründet sind, hindert die Festsetzung nach Nr. 21 den Eigentümer (letztendlich) daran, das zu belastende Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die geplante Ausübung des noch zu begründenden Rechts behindert oder unmöglich macht".</p> <p>E/Z/B/K – Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Kommentar zum BauGB zu § 9, Rn. 9, Söfker, Lfg. 141, Februar 2021</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die planzeichnerische Darstellung war aus Gründen der Lesbarkeit der zahlreichen Darstellungen auf engstem Raum nicht vorgenommen worden. In Auswertung der Stellungnahme wird der Anregung gefolgt und die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte neben der textlichen Festsetzung auch planzeichnerisch festgesetzt.</p> <p>Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte liegt im ausdrücklichen Interesse der Vorhabenträgerin. Diese wird vor dem Verkauf der neu parzellierten Grundstücke die Eintragung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in das bei der (zuständigen) Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming geführte Baulastenverzeichnis veranlassen bzw. beantragen.</p> <p>Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.14	<p>Die in die Festsetzung Nr. 9 integrierte "Pflanzliste Gehölze" lässt deren verbindliche Festsetzung vermuten. Angemerkt wird hierzu, dass die verbindliche "Festsetzung von Pflanzenlisten ... als Nutzungsbeschränkung immer einer städtebaulichen Rechtsfertigung (bedarf)".</p> <p>Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Stand Dezember 2022 – Punkt B 25 – Pflanz- und Erhaltungsbindungen – S. 3/7</p> <p>Soweit erkennbar ergibt sich diese bislang nicht aus der Begründung auf der S. 46. (z. B. im Hinblick auf die landschaftliche Prägung des Ortsbildes, die auf den neu zu erschließenden Baugrundstücken weiterentwickelt werden soll)</p> <p>ebenda Arbeitshilfe Bebauungsplanung</p> <p>Da "in vielen Fällen ... bereits eine Empfehlung oder ein Hinweis aus(reicht), (können) empfohlene Pflanzenlisten ... in der Begründung und bei Kennzeichnung des Nicht-Festsetzungs-Charakters auch auf der Planzeichnung aufgeführt werden." Wenn die verbindliche Festsetzung gewollt ist, sollte die Begründung die städtebauliche Rechtsfertigung transportieren.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die in der textlichen Festsetzung 9 aufgeführte "Pflanzliste Gehölze" soll festgesetzt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die städtebauliche Rechtfertigung vorgenommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.1	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.15	<p>Dass "das Anpflanzen bestimmter Arten von Bäumen und Sträuchern in einer bestimmten Dichte und in einem bestimmten Mischungsverhältnis im Bebauungsplan festgesetzt werden kann", ist in der Rechtsprechung mittlerweile geklärt.</p> <p>Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL), Stand Dezember 2022 – Punkt B 25 – Pflanz- und Erhaltungsbindungen – S. 3/7</p> <p>"Für die Bepflanzungen sind in der Regel Mindeststandards festzusetzen", soweit "dies nicht städtebaulich oder landschaftsplanerisch besonders begründet ist."</p> <p>ebenda Arbeitshilfe Bebauungsplanung</p> <p>Dass die Baumpflanzungen aufgrund ihrer geringen Wuchshöhe den eingeschränkten Platzverhältnissen in den Vorgärten entsprechen, dem Biotop- und Artenschutz und der Kompensation dienen sowie schattenspendende Funktion haben, rechtfertigt keine städtebauliche und landschaftsplanerische Begründetheit der Festsetzung von besonderen Pflanzqualitäten.</p> <p>Demgemäß sollte auf die Pflanzqualitäten "3 x verpflanzt mit Drahtballen" (3 x v mDb) in den Festsetzungen Nr. 10 und 12 bis 13 verzichtet werden. Nachvollziehbar ist hingegen, dass eine Baumart (hier: <i>Acer campestre</i> - Feldahorn) für alle Baumpflanzungen entlang der Wegeverbindungen festgesetzt werden soll, um die gliedernde Wirkung der Wegeflächen zu betonen und ein einheitliches Bild in der Gestaltung der Siedlungsflächen zu erreichen.</p> <p>Ggf. sollten die genannten Festsetzungen der Übersichtlichkeit halber etwas verschlankt werden und die festgesetzte Baumart als verbindliche Festsetzung nur 1 x, beispielsweise neben der Pflanzliste Gehölze, soweit diese verbindlich festgesetzt werden soll, aufgeführt werden.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bestimmung der Pflanzqualitäten "3 x verpflanzt mit Drahtballen" (3 x v mDb) der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 12 bis 13 wird redaktionell ersatzlos gestrichen.</p> <p>Der festgesetzte Stammumfang wird beispielsweise von "16/18" ausgeschrieben in "mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm".</p> <p>Der Übersichtlichkeit halber werden die textlichen Festsetzungen Nr. 10, 12.1, 12.2 und 13 verschlankt. Die Pflanzqualität für alle nach diesen textlichen Festsetzungen zu pflanzenden Feldahornbäume (<i>Acer campestre</i>) wird in der redaktionell neu aufgenommenen textlichen Festsetzung 14 festgesetzt:</p> <p>14. Die nach den textlichen Festsetzungen 10, 12.1, 12.2 und 13 zu pflanzenden Feldahornbäume (<i>Acer campestre</i>) sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB</p> <p>Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.16	In der Festsetzung 12.2 und in der Begründung auf der S. 47 fehlt das Wort "sind".	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die textliche Festsetzung (TF) 12.2 und in der Begründung dieser werden das Wort "sind" eingefügt. Die TF 12.2 lautet i. V. m. der Berücksichtigung der Stellungnahme 09.1.15" "In der privaten Grünfläche "Naturbelassene Parkanlage 2" sind 2 Feldahornbäume (Acer campestre) zu pflanzen."</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.1.17	Bei der Abschnittsbezeichnung (A) in der Legende sollte der Eindeutigkeit halber beispielhaft A-B ergänzt werden.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>In der Planzeichenerklärung der Planzeichnung des Bebauungsplans wird die Darstellung der Abschnittsbezeichnung von Buchstabe A auf A-B, B-C, B1-B2 klarstellend ergänzt</p> <p>Redaktionelle Korrektur der Legende der Planzeichnung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.1.18	<p><u>Sonstiges</u></p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten o. g. Darlegungen sind beispielhaft und nicht abschließend und erheben insoweit keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt wurden.</p> <p>Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gemäß Nr. 5 des Erlasses (Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946) wird hingewiesen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird das Abwägungsergebnis zu den Anregungen und Hinweisen des Landkreises Teltow-Fläming mitgeteilt. Ebenso wird der LK Teltow-Fläming über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes informiert und eine Ausfertigung der Satzung des Bebauungsplans nebst Begründung übersandt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.19	<p data-bbox="248 400 846 427"><u>Weitere Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming</u></p> <p data-bbox="248 461 1223 520">Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul data-bbox="248 553 1223 1011" style="list-style-type: none"> - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung , hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität (zur Kenntnis) - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (uBAB), hier: SG Technische Bauaufsicht - Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Umweltamtes, hier: SG Naturschutz - Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) sowie Untere Wasserbehörde (UWB) des Umweltamtes, hier: SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p data-bbox="248 1045 1223 1134">Folgende Stellungnahmen der beteiligten Fachämter wurden vorab am 16.12.2022 digital in unterschriebener Fassung im Portable Document Format (PDF) per E-Mail übersandt.</p> <ul data-bbox="248 1139 763 1350" style="list-style-type: none"> - SG Infrastrukturmanagement - SG Ordnung und Sicherheit - SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - SG Untere Denkmalschutzbehörde - SG Technische Bauaufsicht - SG Naturschutz - SG Wasser, Boden, Abfall 	<p data-bbox="1249 400 2112 459">Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt und berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1249 493 1615 520">Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Vom SG Hygiene und Umweltmedizin, SG Wirtschaftsförderung, Tourismus, Mobilität und vom SG Planung, Controlling, Finanzen lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme (noch) keine Beurteilungen vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachge- reicht.</p>	
09.2	<p>Das SG Infrastrukturmanagement im Hauptamt des LK Teltow-Fläming gibt eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen / Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentlichen Belangen ab. Diesbe- züglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Stra- ßenbaubehörde für die Straßen / Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Flä- ming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berück- sichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
09.3	<p>Bezüglich der vom Ordnungsamt des LK Teltow-Fläming wahrzunehmenden öf- fentlichen Belange bestehen hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berück- sichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.5.1	<p>Das Straßenverkehrsamt des LK Teltow-Fläming hat aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Die im B-Plan bereits zweckbestimmten Flächen "verkehrsberuhigter Bereich" und "Geh- und Radweg" sollten so umformuliert werden, dass deutlich ist, dass eine Beschilderung nach der StVO für diese Flächen nicht hergeleitet werden kann und eine Beschilderung auch deutlich nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.</p> <p>Eine Umformulierung eines ähnlichen Hinweises auf Seite 38 (<i>Anmerkung: gemeint wird wohl Seite 36 sein</i>) der Begründung zum BP sollte entsprechend erfolgen, zB durch Wegfall der Benennung der konkreten Verkehrszeichen. Beschilderung nach der StVO darf kein Bestandteil eines Bebauungsplanes sein, so wie an anderer Stelle bereits durch das Planungsbüro selbst festgestellt wurde. Diesbezüglich widersprüchliche Aussagen im BP sollten vermieden werden.</p> <p>Im Übrigen verweist das Straßenverkehrsamt auf seine Stellungnahme vom 07.07.2022 (Anmerkung: Die Stellungnahme ist mit 08.07.2021 datiert).</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird diesbezüglich wie folgt geändert:</p> <p>Die Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" der privaten Verkehrsfläche, verlangt im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung, so im vorliegenden Fall als Mischverkehrsfläche.</p> <p>Da die festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und Rad- und Fußweg" im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen bestimmt sind, kann die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht vornehmen. Somit entfaltet die Festsetzung keine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
09.5.2	<p><u>Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes des LK Teltow-Fläming vom 08.07.2021</u></p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand dieser Planung. Allerdings ist insgesamt nur eine Breite von ~3 m als Verkehrsfläche vorgesehen. Eine weitere Unterteilung ist demnach kaum möglich. Auf einer Länge von bis zu 100 m sieht die RAST 06 eine Verkehrsfläche von mindestens 4,50 m vor. Bei einer Länge bis 300 m ist sogar eine Verkehrsfläche von mindestens 9 m vorzuhalten (Pkt. 5.2. RAST 06). Aus diesem Grund ist diese Planung hinsichtlich der Breite der vorgehaltenen Verkehrsfläche von ~3 m aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht kritisch zu betrachten.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt bittet um weitere Beteiligung.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Weder die zur Festsetzung vorgesehene Straßenverkehrsfläche noch die im städtebaulichen Konzept angenommene Straßeneinteilung sehe eine Verkehrsfläche von 3 m vor. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Ausgabe 2006) (RASt 06) ist als technisches Regelwerk für das Straßenwesen im Land Brandenburg für den Bereich der Bundes- und Landesstraßen eingeführt (ABl./13, [Nr. 24], S.1698). Für die im Zuständigkeitsbereich der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg liegenden Straßen wird die Anwendung empfohlen. Insofern orientiert sich die Gemeinde bzw. die</p>

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

Vorhabenträgerin daran, nimmt aber auch die Möglichkeit in Anspruch davon abzuweichen.

Die zu errichtende Erschließungsstraße hat eine Länge von ca. 200 m. Sie soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 4,75 m Breite ausgebildet werden. Dafür wird diese Verkehrsfläche im Entwurf des Bebauungsplans als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Der Begegnungsfall Pkw/Pkw ist damit sichergestellt. Der Begegnungsfall Lkw/Pkw unter Mitbenutzung des Banketts ist möglich. Aufgrund der wenigen zu erschließenden Grundstücke ist diese straßenverkehrliche Ausbildung die nachhaltigste Erschließungsform für dieses Plangebiet.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der LK Teltow-Fläming und somit auch das Straßenverkehrsamt mit dem Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt.

Keine Änderung der Planug

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.5	<p>Nach Mitteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Teltow-Fläming sind aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine Belange betroffen. Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde gibt folgende Hinweise:</p> <p>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungs- pflichtig.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" 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.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
08.6	<p>Die Technische Bauaufsicht des LK Teltow-Fläming hat zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" OT Saalow der Gemeinde Am Mellensee aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Plannhalte zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.1	<p>Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) im Umweltamt des LK Teltow-Fläming erklärt seine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtlicher Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o; ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>Die UNB gibt folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p><u>a) Einwendung:</u></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hatte mit Stellungnahme vom 16.07.2021 (AZ:41528/21/672) Einwendungen erhoben, weil der B-Plan großflächig ein gemäß § 30 Absatz 2 Nummer 3 BNatSchG gesetzlich geschütztes Trockenrasenbiotop überplant und damit dessen Zerstörung vorbereitet (Planen in eine Befreiungslage).</p> <p>Die Überplanung dieser Biotope verstößt gegen naturschutzrechtliche Schutzvorschriften für nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und damit gegen den § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 BauGB.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hatte in diesem Zusammenhang auf den § 30 Absatz 3 und 4 BNatSchG verwiesen, wonach auf Antrag der Gemeinde eine Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 zugelassen werden kann, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.</p> <p>Diesbezüglich sieht der B-Plan zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme des geschützten Biotops auch vor, ein bestehendes, aber durch Gehölzaufwuchs bedrohtes Trockenrasenbiotop in der Gemarkung Saalow,</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Gemeinde Am Mellensee hat mit Datum vom 14.04.2023 an das Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, des Landkreises Teltow-Fläming ihren Antrag auf Ausnahmegenehmigung/Befreiung von den Verboten des §30 Abs. 2 BNatSchG und § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG (geschützte Biotope) gestellt.</p> <p>Auf Nachfrage bei der Unteren Naturschutzbehörde am 15.06.2023 zum Stand der Bearbeitung des Antrages hat diese den bewilligenden Bescheid für Ende Juni 2023 in Aussicht gestellt.</p> <p>Die in Aussicht gestellte erfolgte Ausnahmegenehmigung / Befreiung von den Verboten des §30 Abs. 2 BNatSchG und § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG (geschützte Biotope) und ihre Regelungen wird in mehreren Verträgen zwischen</p> <ol style="list-style-type: none">1. der Gemeinde und der Vorhabenträgerin / Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks,2. einem Landschaftspflegeverein und dem Ausgleichverpflichteten (Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks) und3. der Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks, der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes und einem Landschaftspflegeverein <p>gesichert, darin eingeschlossen die Eintragung einer dinglichen Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den Grundstücken der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes.</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Flur 2, Flurstücke 229, 334 sowie 208/2 (tlw.) mit geeigneten Maßnahmen zu pflegen und damit zu revitalisieren, zu entwickeln und langfristig zu sichern. Dazu wurde ein Maßnahmenblatt erstellt und der B-Plan-Begründung beigelegt.

Die Maßnahme selbst wurde bereits im Wesentlichen mit der UNB abgestimmt und findet die fachliche Zustimmung.

Entsprechend des Abwägungsprotokolls vom 30. Mai 2022 wollte die Gemeinde Am Mellensee im Zuge der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und § 4 Absatz 2 BauGB einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Absatz 3 und 4 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einreichen.

Dieser Antrag liegt jedoch bisher nicht vor.

Ein B-Plan darf jedoch nicht gegen höherrangiges Recht verstoßen. Höherrangiges Recht sind insofern alle Rechtsnormen, insbesondere Rechtsverordnungen und Gesetze. Hierzu zählen neben den Bestimmungen des Lebensstättenschutzes besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten (§ 44 BNatSchG) unter anderem auch der Schutz der wertvollen Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde nochmals darauf hingewiesen, dass die Erteilung der biotopschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung auch Voraussetzung für die Erschließungsmaßnahmen / Baufeldfreimachung ist. Darüber hinaus können auch die nachfolgenden Baugenehmigungen aus naturschutzrechtlicher Sicht nur erteilt werden, wenn die Ausnahmegenehmigung erteilt wurde.

In die Verträge zwischen
1. der Gemeinde und der Vorhabenträgerin / Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks und
2. der Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks, der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes und einem Landschaftspflegeverein

ist aufzunehmen, dass der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung der Nachweis über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgelegt werden (mindestens jedoch die Beantragung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

Im Vertrag zu 1. wird geregelt, dass die Eigentümerin des (Kompensationsgrundstückes) sich verpflichtet, die zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlichen Erklärungen innerhalb einer Frist von 12 Wochen ab Unterzeichnung dieses Vertrages bei einem Notar ihrer Wahl vornehmen und beurkunden zu lassen sowie durch den beurkundenden Notar den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt stellen und an alle Vertragsparteien jeweils eine beglaubigte Abschrift des Eintragungsantrags mit Bewilligungsurkunde sowie der Eintragungsmitteilung des Grundbuchsamtes übermitteln zu lassen.

Diese Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zu Billigung und Bestimmung der Unterzeichnung durch den Hauptverwaltungsbeamten (Bürgermeister) der Gemeinde Am Mellensee vorgelegt. Erst mit Billigung dieser Verträge, verbunden mit der Bestimmung der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach Vertragswirksamkeit bzw. Unterzeichnung, kann der Bebauungsplan öffentlich bekanntgemacht werden und in Kraft treten.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

b) Rechtsgrundlage:

§ 30 Absatz 2 Nummer 3 BNatSchG, § 18 BbgNatSchAG , in Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB sowie § 10 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Absatz 2 BauGB

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

Der oben genannte Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung vom gesetzlichen Biotopschutz ist umgehend bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

Das oben genannte Maßnahmekonzept zur Schaffung von gesicherten Ausgleichsflächen muss dabei Bestandteil des Antrages auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung/Befreiung sein.

Mit diesem Antrag werden dann auch die anerkannten Naturschutzverbände sowie der Naturschutzbeirat beteiligt.

Vor Erteilung dieser Ausnahmegenehmigung darf weder mit der Baufeldfreimachung noch mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es dann für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans begonnen wird.

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.2	<p data-bbox="248 400 568 427">Fachliche Stellungnahme</p> <p data-bbox="248 461 1223 552">Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p data-bbox="248 587 389 614"><u>Artenschutz</u></p> <p data-bbox="248 647 1223 831">Gegen die Festsetzungen des B-Plans gibt es aus der Sicht des Artenschutzes keine weiteren Bedenken, da die Ausgleichs-Maßnahme zwischenzeitlich gemeinsam mit der Untere Naturschutzbehörde vor Ort abgestimmt wurden und die notwendigen Modifizierungen hinsichtlich des Schutzes der Zauneidechse auf der Ausgleichsfläche vorgenommen wurde. Diese finden sich in dem eingereichten Vertragsentwurf wieder.</p> <p data-bbox="248 865 1223 956">Die Hinweise, die sich zum Artenschutz auf dem Entwurf des B-Plans befinden, sind im Rahmen der Erschließung des B-Plans bzw. der Bebauung der Parzellen zu berücksichtigen, um eine artenschutzkonforme Umsetzung zu gewährleisten.</p> <p data-bbox="248 989 1223 1074">Die zu ergreifenden Kompensationsmaßnahmen (Nistkästen) für verlorengehende Lebensstätten europäischer Vogelarten sollten vor Installation der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p>	<p data-bbox="1252 400 1890 427">Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1252 461 2110 552">In einen zwischen der Gemeinde Am Mellensee und der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Städtebaulichen Vertrag soll aufgenommen werden, dass</p> <ol data-bbox="1252 587 2110 831" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1252 587 2110 707">1. im Rahmen der Erschließung des B-Plans bzw. der Bebauung der Parzellen die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, um eine artenschutzkonforme Umsetzung zu gewährleisten, und<li data-bbox="1252 740 2110 831">2. zu ergreifende Kompensationsmaßnahmen (Nistkästen) für verlorengehende Lebensstätten europäischer Vogelarten vor Installation der Kästen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. <p data-bbox="1252 865 1962 892">Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.3	<p data-bbox="248 400 568 427">Fachliche Stellungnahme</p> <p data-bbox="248 459 1227 550">Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p data-bbox="248 582 842 609"><u>Rechtliche Sicherung Kompensationsmaßnahmen</u></p> <p data-bbox="248 641 1227 762">Der § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB lässt einen Ausgleich anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zu. Sie stehen gleichberechtigt neben den anderen Möglichkeiten zum Ausgleich und haben eine festsetzungsersetzende Funktion.</p> <p data-bbox="248 794 1227 916">Vertragspartner eines solchen städtebaulichen Vertrages muss in jedem Fall die Gemeinde sein; allein ein Vertrag zwischen dem Investor und den Eigentümern der Maßnahmengrundstücke genügt zur Sicherung der Maßnahmen im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB nicht.</p> <p data-bbox="248 948 1227 1038">Es ist erforderlich, dass die Finanzierung und Durchführung der dem Dritten übertragenen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich und wirtschaftlich hinreichend sichergestellt ist.</p> <p data-bbox="248 1070 1227 1161">Dazu ist anzumerken, dass bei der bauleitplanerischen Abwägung bereits alle relevanten Vertragsinhalte im Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung vorliegen müssen.</p> <p data-bbox="248 1193 1227 1289">Der Vertragsabschluss muss daher vor dem Satzungsbeschluss zum BP erfolgt sein. Eine dahingehende Regelung enthält unter anderem der § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB für den Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.</p>	<p data-bbox="1249 400 1890 427">Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1249 459 2110 580">Die in Aussicht gestellte erfolgte Ausnahmegenehmigung / Befreiung von den Verboten des §30 Abs. 2 BNatSchG und § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG (geschützte Biotope) und ihre Regelungen wird in mehreren Verträgen zwischen</p> <ol data-bbox="1249 612 2110 858" style="list-style-type: none"> 1. der Gemeinde und der Vorhabenträgerin / Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks, 2. einem Landschaftspflegeverein und dem Ausgleichverpflichteten (Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks) und 3. der Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks, der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes und einem Landschaftspflegeverein <p data-bbox="1249 890 2110 981">gesichert, darin eingeschlossen die Eintragung einer dinglichen Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf den Grundstücken der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes.</p> <p data-bbox="1249 1013 2110 1225">Diese Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zu Billigung und Bestimmung der Unterzeichnung durch den Hauptverwaltungsbeamten (Bürgermeister) der Gemeinde Am Mellensee vorgelegt. Erst mit Billigung dieser Verträge, verbunden mit der Bestimmung der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach Vertragswirksamkeit bzw. Unterzeichnung, kann der Bebauungsplan öffentlich bekanntgemacht werden und in Kraft treten.</p>

lfd. Nr.1 Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Vertragliche Regelungen zum Ausgleich von Eingriffen sind mit den Darstellungen und Festsetzungen, die den Eingriff ermöglichen, über das Abwägungsgebot funktional miteinander verbunden. Fehler des Vertrages, die dazu führen, dass der vorgesehene Ausgleich rechtlich nicht zustande kommt bzw. nicht verwirklicht werden kann, haben zur Folge, dass ein in der Abwägung als Abwägungsmaterial eingestellter Ausgleich in Wahrheit nicht vorliegt. In diesem Fall schlagen Fehler des Ausgleichsvertrags als Fehler der Abwägung auf die Wirksamkeit der Darstellungen bzw. Festsetzungen zurück, die den Eingriff vorsehen.

Die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen muss auch in rechtlicher Hinsicht hinreichend gesichert sein, zum Beispiel durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch.

Der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde muss dann spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung der Nachweis über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgelegt werden (mindestens jedoch die Beantragung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

Die Untere Naturschutzbehörde weist in diesem Zusammenhang nochmal auf das Abwägungsprotokoll der Gemeinde Am Mellensee hin, wonach die Verträge vorbereitet und spätestens vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen sein sollen.

In die Verträge zwischen

1. der Gemeinde und der Vorhabenträgerin / Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks und
2. der Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks, der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes und einem Landschaftspflegeverein

ist aufzunehmen, dass der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vor Beginn der Baufeldfreimachung der Nachweis über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in das Grundbuch vorgelegt werden (mindestens jedoch die Beantragung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit).

Im Vertrag zu 1. wird geregelt, dass die Eigentümerin des (Kompensationsgrundstückes) sich verpflichtet, die zur Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erforderlichen Erklärungen innerhalb einer Frist von 12 Wochen ab Unterzeichnung dieses Vertrages bei einem Notar ihrer Wahl vornehmen und beurkunden zu lassen sowie durch den beurkundenden Notar den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt stellen und an alle Vertragsparteien jeweils eine beglaubigte Abschrift des Eintragungsantrags mit Bewilligungsurkunde sowie der Eintragungsmitteilung des Grundbuchsamtes übermitteln zu lassen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.8	Das SG Wasser, Boden, Abfall im Umweltamt des LK Teltow-Fläming teilt sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage mit. Danach bestehen beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße". Unter Hinweise ohne Normcharakter wurde die wasserbehördlich festgelegte Tiefenbegrenzung bei Bohrungen für Wärmepumpenanlagen von 60 m aufgenommen.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise ohne Normcharakter zur Tiefenbegrenzung bei Bohrungen für Wärmepumpenanlagen werden beibehalten.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
09.9	Das Landwirtschaftsamt des LK Teltow-Fläming hat zur Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken. Landwirtschaftliche Belange werden durch das Vorhaben einschließlich der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen nicht berührt.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
09.10	Die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des LK Teltow-Fläming hat zum derzeitigen Stand der Aufstellung des Bebauungsplans keine Bedenken.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen berücksichtigt und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
10	<p>Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" teilt mit, dass die Gewässerunterhaltung von dem Bauvorhaben nicht berührt ist.</p> <p>Allgemein ist zu beachten, dass an Gewässer ein Arbeitsstreifen von 5 m freizuhalten ist. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgestimmt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Im Bereich des Bebauungsplanes gibt es keine Gewässer II. Ordnung, die durch den Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" unterhalten werden. Westlich zum räumlichen Geltungsbereich ist ein Teich vorhanden.</p> <p>Nach § 38 "Gewässerrandstreifen" des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.</p>

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

Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich fünf Meter breit. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Gewässerrandstreifen kann die zuständige Behörde für Gewässer oder Gewässerabschnitte Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite festsetzen.

Die Mittelstandlinie liegt 6 m und mehr von der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans entfernt. Dem Teich liegt im räumlichen Geltungsbereich das durch einen Zaun eingefriedete und von Nebengebäuden begrenzte Grundstück Hechtseestraße 7a gegenüber. Die Mittelstandlinie des Teichs liegt etwas unterhalb der Geländeoberkante. Die Böschungsoberkante wird von einzelnen Bäumen gesäumt. Der befahrbare Gewässerrandstreifen oberhalb der Böschung hat eine Breite von 2,7 m bis 3,9 m.

Die Gewässerunterhaltung des Teiches ist neben dem parallel zur Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Grabenrandbereich auch von der Hechtseestraße sowie von anderen Seiten des Teichs möglich.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.0	<p>Als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) hat die Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Wie bereits in den Planunterlagen zum Vorentwurf (Stand 01. Februar 2021) beschrieben, ist "Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes ... die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbauten, insbesondere von Einfamilienhäusern. Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine private Straßenverkehrsanlage erfolgen. Dazu bedarf es einer Erschließungsplanung. Die äußere Erschließung soll über Anbindungen an die nördlich geführte "Hechtseestraße" und die südliche "Mellenseestraße" erfolgen, wobei im Planaufstellungsverfahren zu klären ist, inwieweit die südliche Anbindung für den Kfz-Verkehr geöffnet werden soll. ...</p> <p>Mit der städtebaulichen Planung soll auch der Missstand beseitigt werden, dass das im nördlichen Plangebietsteil an der "Hechtseestraße", auf den Flurstücken 219/2 und 219/5, der Flur 3 liegende Wohngrundstück eine gesicherte Erschließung erhält. Derzeit ist dieses Grundstück von der unmittelbaren Anbindung an die öffentliche Straßenverkehrsanlage durch ein schmales Grundstück anderer Eigentumsverhältnisse getrennt. ...</p> <p>Die Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" dient der innerörtlichen Siedlungsentwicklung. Sie bedient die Nachfrage nach Wohnbauland.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.1	<p>Es ist festzuhalten, dass Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum B-Plan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" vorgenommen wurden.</p> <p>Die Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen haben wir zur Kenntnis genommen. Bezogen auf die Belange des KMS sind dabei insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none">- die Ergänzungen bzgl. der Konzeption der geplanten Trinkwassererschließung bzw. Schmutzwasserentsorgung zu nennen. <p>Dabei ist festzuhalten, dass der KMS mit der vorliegenden Stellungnahme keine Zustimmung zur Erschließungskonzeption / -planung erteilt. Die vollumfängliche Erschließungsplanung (hier als Ausführungsplanung) ist, wie bereits in der Stellungnahme vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des o. g. B-Plans (Stand 01. Februar 2021) gefordert, mit dem KMS außerhalb des B-Planverfahrens abzustimmen.</p> <p>Die DNWAB empfiehlt der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger zur finalen Abstimmung der Vorzugsvariante der zu planenden schmutzwassertechnischen Anlagen (Ableitung über Hauspumpwerke bzw. Ableitung über einen Freigefällekanal, einschl. Abwasserpumpwerk und -druckleitung) rechtzeitig mit dem KMS in Kontakt zu treten.</p> <p>Die DNWAB weist darüber hinaus auf ihre Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 01. Februar 2021) vom 29.07.2021, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Berücksichtigung der Hinweise und Anmerkungen der Stellungnahme der DNWAB vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20-01 (Stand 01. Februar 2021) sind in den Abwägungsvorschlägen der Ziffern 11.2 bis 11.8 dargelegt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Die DNWAB teilt mit, dass bzgl. der direkten und ausschließlichen Abstimmungen zur Erschließungsplanung bzw. für die direkten und ausschließlichen vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag sowie bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen der Technischer Leiter des KMS zur Verfügung steht.

Im Sinne eines redaktionellen Hinweises empfiehlt die DBWAB, die Planunterlagen auf Plausibilität zu prüfen, hier insbesondere

- Teil I - Begründung, Gliederungspunkt 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation, Angrenzende rechtsverbindliche Planungen" – Titel B-Plan Nr. 20 – 4001 "Wohnen an der Hechtseestraße" – u. a. Seite 17.
- Siehe auch Teil III – Auswirkungen des Bebauungsplans, Gliederungspunkt 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" – u. a. Seite 135.

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.2	<p>Aus der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:</p> <p>Der Ortsteil Saalow der Gemeinde Am Mellensee ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen.</p> <p>Diese befinden sich u.a. unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebietes (hier Flurstücke 219/2, 219/5, 219/7, 219/9, 219/10, 219/11, 219/12 und 450 der Flur 3, Gemarkung Saalow) angrenzend in der nördlich zum Geltungsbereich gelegenen "Hechtseestraße" sowie in der südlich zum Geltungsbereich gelegenen "Mellenseestraße" / Landesstraße L 79 bzw. deren Seitenbereiche.</p> <p>Zur Übersicht / Information hat der DNWAB einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt.</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf enthalten und entsprechen im Allgemeinen dem Bestand.</p> <p>Das am nördlichen Randbereich des Plangebietes gelegene Wohngrundstück, derzeit einzige Wohnbebauung des ansonsten unbebauten Plangebietes, ist über einen TW- bzw. SW-Hausanschluss an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitung sind der Anlage 1, Blatt 1/1 zu entnehmen – hier soweit bekannt.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Bestandsangaben sind bereits in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort in das Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.3	<p>Aus der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:</p> <p>In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für die o. g. Wohnbebauung bestehenden Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.</p> <p>Die erforderlich werdende innere Erschließung des geplanten Reinen Wohngebietes (Einzel- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen) kann, wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf beschrieben, grundsätzlich über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS in Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes - hier Variante 1 und 2 - erfolgen.</p> <p>Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.</p> <p>Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag hat sich der Vorhabenträger direkt und ausschließlich mit dem KMS abzustimmen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind bereits in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen worden.</p> <p>Zur Umsetzung der Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans ist für den räumlichen Geltungsbereich die Erstellung einer verkehrs- und stadtech-nischen Erschließungsplanung erforderlich. Eine diesbezügliche Vorplanung der Erschließungsanlage ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans vorgenommen worden.</p> <p>Die Erschließung wird in einem mit dem KMS abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.4	<p>Aus der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:</p> <p>Ergänzend weist der DNWAB vorsorglich daraufhin, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.- mit der geplanten Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche (hier Varianten unabhängig) zur Erschließung der geplanten Bauparzellen eine zwingende Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS nicht gegeben ist. Der DNWAB empfiehlt daher, die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen zu überdenken. <p>Andernfalls ist als Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des KMS durch den Vorhabenträger zu veranlassen.</p> <p>Die in diesem Zusammenhang beabsichtigte Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die zu errichtenden Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung zu Gunsten des zuständigen Medienträgers (hier KMS) hat der DNWAB zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none">- mit Umsetzung der städtebaulichen Variante 2 (die private Verkehrsfläche mündet in einen Wendehammer südlich der geplanten Wohnbebauung, ausschließlich fußläufige Anbindung an die "Mellenseestraße") die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Plangebietes ausschließlich aus Richtung Norden bzw. aus Richtung "Hechtseestraße" jeweils als Stichleitung zu erfolgen hat.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Dass nach Sicht der DNWAB mit der geplanten Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Bauparzellen eine zwingende Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS nicht gegeben ist, wird zur Kenntnis genommen. Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird mit einem Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung belastet (textl. Festsetzung). Für das Plangebiet wird eine Erschließungsplanung erstellt. Deren Entwurf beinhaltet konzeptionelle Aussagen, insbesondere zur straßenverkehrlichen Anlage, zur Niederschlagsversickerung, zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung sowie zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.</p> <p><u>Konzeption Trinkwassererschließung:</u></p> <p>In der Planstraße wird eine neue Versorgungsleitung PE-HD 100 mit einer Gesamtlänge von ca. 180 m verlegt. Der Anschluss erfolgt über die Leitungen in der Hechtseestraße. Insgesamt wird 1 Unterflurhydrant der Form AD im Bereich der Wendeanlage verbaut. Die Verlegung der Leitung erfolgt mit einer Rohrüberdeckung von mind. 1,5 m.</p> <p>Die Hausanschlussleitungen werden rechtwinklig zur Hauptleitung und geradlinig mit Steigung zum Haus angeordnet. Es kommen PEHD-Leitungen DN 25 für kurze Anschlüsse von Einfamilienhäusern zur Anwendung, die über eine selbstanbohrende Anbohrschelle mit Absperrvorrichtung mit der Versorgungsleitung verbunden werden. Da die Grundstücke noch nicht bebaut sind, werden Vorstreckungen bis 1,0 m hinter der Grundstücksgrenze vorgenommen. Die Anschlussleitungen werden dicht verschlossen und noch nicht angebohrt. Insgesamt werden 6 Trinkwasserhausanschlüsse realisiert.</p>

Ifd. Nr.1 Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Dabei ist zu beachten, dass in Abhängigkeit des Bebauungskonzeptes sowie unter Berücksichtigung der Örtlichkeit, hier insbesondere des vorhandenen schmutzwassertechnischen Anlagenbestandes und der vorherrschenden Topographie, ggf. für das Plangebiet eine Kombination aus Druck- und Freispiegelentwässerung bzw. ggf. ausschließlich die Druckentwässerung in Betracht gezogen werden muss.

Bei der Wahl des Standortes des ggf. erforderlichen Abwasserpumpwerkes ist u.a. zu berücksichtigen, dass

- das Abwasserpumpwerk nicht im Bereich von Fahrbahnen angeordnet wird,
- der Standort für Wartungsfahrzeuge über eine befestigte Zufahrt erreichbar sein muss.
- für den Standort vor Baubeginn eine Standortgenehmigung beim Grundstückseigentümer eingeholt werden muss sowie die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des KMS durch den Vorhabenträger zu veranlassen ist (hier auf Grund der geplanten Festsetzung von privaten Verkehrsflächen).
In diesem Zusammenhang wird seitens des DNWAB empfohlen in den Festsetzungen eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen, hier Abwasserpumpwerk, vorzusehen sowie entsprechend darzustellen.

- Im Gegensatz dazu kann bei Umsetzung der städtebaulichen Variante 1 (durchgehende private Erschließungsstraße in Nord-Süd-Ausrichtung - nördliche Anbindung an die "Hechtseestraße", südliche Anbindung an die "Mellenseestraße")
 - die trinkwassertechnische Erschließung als Ringschluss zwischen den im Bestand vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen in der "Hechtseestraße" und in der "Mellenseestraße" erfolgen.
 - die schmutzwassertechnische Erschließung als Freispiegelentwässerung mit Ableitung in den nördlich und südlich angrenzenden Schmutzwasserkanal

Konzeption Schmutzwasserentsorgung:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt ausschließlich im Trennsystem mittels Druckentwässerung. Der Anschluss der Abwasserdruckleitung erfolgt an der Hechtseestraße an die Bestands-Abwasserdruckleitung. Die Leitungslänge der Abwasserdruckleitung liegt bei ca. 185,0 m. An die neu zu errichtenden Halungen werden 6 Grundstücke angeschlossen. Jedes Grundstück erhält ein Haus-Pumpwerk. Der Pumpenschacht zur Grundstücksentwässerung ist als auftriebssicherer Abwasserschacht aus recycelbarem Kunststoff PE-HD auszuführen.

Der Pumpensumpf ist ablagerungsfrei auszubilden. Die Schachtabdeckung erfolgt i.d.R. mit Klasse A. Die Anordnung der Absperrarmatur erfolgt bei Neubau von Haus-Pumpwerken unmittelbar an der Hauptleitung; hier als erdeingebaute Anbohr- bzw. Sperrschelle.

Die Hinweise zu den Erschließungserfordernissen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sind bereits in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen worden.

Keine Änderung der Planung

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

oder ausschließlich in den südlich angrenzenden Schmutzwasserkanal (je-
weils Stzg DN 250) erfolgen.

11.5 Aus der **Stellungnahme** der **Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesell-
schaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021** zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:

- in der weitergehenden Planung die erforderlichen Abstände und Schutzstreifen-
breiten zwischen der geplanten Baumreihe (hier entlang der Erschließungs-
straße) und den noch zu errichtenden trink- und schmutzwassertechnischen An-
lagen gemäß Technischen Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M)
"Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlau-
tend des DWA-Merkblattes M 162 einzuhalten sind sowie Baumpflanzungen
nicht auf der Trasse zukünftiger zentraler öffentlicher Trink- und Schmutzwasser-
anlagen vorgenommen werden dürfen.
- der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei
der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o.ä., hinreichend
zu beachten ist - d.h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist
grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem
neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitun-
gen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

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

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

Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen hat sich der Vorhaben-
träger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS abzustimmen.

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
11.6	<p>Aus der Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021 zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:</p> <p>In Auswertung der bisher vorliegenden Planunterlagen ist darüber hinaus festzuhalten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - "im Zuge der Erschließungsplanung ... eine Löschwasserkonzeption zu erstellen" ist sowie sich "innerhalb des südlichen Plangebietes ... an der "Mellenseestraße" ein Löschbrunnen / Oberflurentnahmestelle" befindet. <p>Weiter wird beschrieben, dass "die vorhandenen Hydranten ... nach den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Dahme-Nuthe Wasser, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB) und Gemeinde Am Mellensee nur zur Erstbrandbekämpfung" zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Aussagen hat der DNWAB zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang sind die Erläuterungen der Begründung dahingehend zu korrigieren, dass die beschriebene Vereinbarung zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem KMS geschlossen wurde und nicht zwischen Gemeinde und der DNWAB.</p> <p>Ergänzend weist der DNWAB daraufhin, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.</p> <p>Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o.g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Erläuterungen im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort in das Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sind dahingehend zu korrigiert worden, dass die beschriebene Vereinbarung zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem KMS geschlossen wurde und nicht zwischen Gemeinde und der DNWAB.</p> <p>Die Hinweise der DNWAB als Betriebsführerin des KMS zur Löschwasserversorgung sind bereits in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGS-PLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort in das Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Bebauungsplan, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

lfd. Nr.1 Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasser-versorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohr-netzspülung.

Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservor-haltung besteht grundsätzlich nicht.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öf-fentliche Trinkwasserversorgung" beitragen.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechen-den Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Ausle-gung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall "Löschwasserversorgung".

11.7 Aus der **Stellungnahme der Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesell-schaft mbH (DNWAB) vom 29.07.2021** zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20-01:

- "zum gegenwärtigen Stand der Planung ... die konkreten Eingriffe in die jeweili-gen Schutzgüter in ihrem Ausmaß noch nicht zu ermitteln [sind], da erst im wei-teren Planungsverfahren über die Entwicklungsvariante entschieden werden wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ... Eingriffe entstehen, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden können. Externe Kompensationsmaßnahmen müssen somit vorgesehen werden".

Als eine mögliche Ausgleichsfläche wird "ein bestehendes, aber durch Gehölz-aufwuchs usw. durchaus bedrohtes Trockenrasenbiotop in Betracht" gezogen –

Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" wird qua-lifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes so-wie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

dabei handelt es sich um Flächen der ehemaligen 'Funkstation Saalow' (hier Flurstücke 229, 334 sowie 208/2 der Flur 2, Gemarkung Saalow).

In dem vorgenannten Bereich befinden sich keine zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlage des KMS. Zur Übersicht / Information hat der DNWAB der Stellungnahme einen entsprechenden Auszug beigelegt – siehe hierzu Anlage 2, Blatt 1/1.

Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o.g. B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.

Keine Änderung der Planung

12 Seitens des **Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV)** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken, sofern folgende Hinweise beachtet werden.

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen.

§ 18 Abfallentsorgungssatzung des SBAZV "Behälterstandplätze und Zuwegungen"

- (1) Die Zuwegung für ein Entsorgungsfahrzeug zum Grundstück muss bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m aufweisen und so befestigt sein, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden kann. Für Durchfahrten ist ein Lichtraumprofil von 4,20 m erforderlich.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise zu Behälterstandplätzen und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV werden in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Bebauungsplan, dort in das Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen.

Mit einer Vorplanung zur Erschließungsplanung ist geprüft, worden, dass die festzusetzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" den Anforderungen des SBAZV an Straßenbreiten und Schleppkurven gerecht werden kann.

Die Belange aus der Stellungnahme der EWE Netz GmbH sind bereits im

- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für 3-Achsentsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 11 Metern vorhanden ist und diese durch haltende oder parkende Fahrzeuge nicht eingeschränkt wird. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder ist die Benutzung einer Verkehrsanlage aus anderen Gründen ständig oder vorübergehend mit Entsorgungsfahrzeugen nicht oder nur unter Gefährdung der mit der Sammlung und der Beförderung beauftragten Bediensteten des Verbandes oder dritter Personen möglich, sind die jeweiligen Behälter an einer mit Entsorgungsfahrzeugen gefahrlos befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage, die vom Verband bekannt gegeben wird, zur Entleerung bereitzustellen.

Für Änderungen von Bebauungsplänen, Flächennutzungsplänen oder anderen Anpassungen von Zuwegungen sind zusätzlich die weiteren Ausführungen der DGUV Information 214-033 (Mai 2012) zu beachten.

- (2) Standplätze und Zuwegungen für Abfallbehälter i. S. v. § 17 Abs. 2 und Abs. 7 müssen so beschaffen sein, dass das Aufstellen, Befüllen und Abholen bzw. Entleeren der Behälter leicht sowie gefahr- und schadlos möglich ist. Die Standplätze und Zuwegungen sind schnee- und eisfrei oder abgestumpft zu halten und müssen ausreichend beleuchtet und entwässert sein. Insbesondere müssen folgende Bedingungen gegeben sein:
- a) Der Standplatz für die Abfallbehälter muss befestigt und ebenerdig angelegt sein und über eine ausreichende Stellfläche für die jeweils verwendeten Abfallbehälter verfügen.
 - b) Die Abfallbehälter dürfen nicht in einer Vertiefung stehen.
 - c) Der Transportweg von Abfallbehältern muss eben, befestigt und verkehrssicher sein. Dieser ist in einer Breite von 0,80 m schnee-, eis- und glättefrei sowie frei von Laub, Grasbüscheln oder Moos zu halten.

- TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur"

aufgenommen worden.

Darin wird u.a. darauf hingewiesen, dass Behälterstandplätze und Zuwegungen grundsätzlich entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbandes (SBAZV), abrufbar unter www.sbazv.de, zu erstellen sind.

Auch wird darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet ist und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind.

Die eingesetzten 3-Achs-Entsorgungsfahrzeuge haben eine Gesamtlänge von 10,42 m. Die künftig vermehrt eingesetzten 4-Achs-Entsorgungsfahrzeuge sind, wenn auch nur geringfügig, entsprechend länger. Daher ist die Dimensionierung von Wendehämmern für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) nach RAS 06 nicht ausreichend. Eine Vergrößerung des Radius von 6,00 m auf 7,00 m sollte bei der Länge der Fahrzeuge des SBAZV jedoch ein problemloses Wenden ermöglichen.

Keine Änderung der Planung

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

-
- d) Der Transportweg muss so befestigt sein (berollbarer Belag), dass der Transport der Abfallbehälter nicht erschwert wird, er muss frei von Treppen und Stufen sein und sollte kein baulich hergestelltes Gefälle aufweisen. Lässt sich ein baulich hergestelltes Gefälle im Transportweg nicht vermeiden, so darf es auf kurzen Strecken (Auffahrts-/Gehwegsbreite) höchstens 6 % aufweisen.
 - e) Die Durchgänge des Transportweges müssen mindestens 2 m hoch und 1,5 m breit sein. Etwaige Türen müssen festgestellt werden können.
 - f) Für Abfallbehälter mit einem Fassungsvermögen von 1.100 l darf der Transportweg vom Standplatz bis zum Fahrbahnrand nicht länger als 15 m sein, es sei denn, es wird der kostenpflichtige Holservice in Anspruch genommen.
 - (3) Liegen die in Abs. 2 genannten Bedingungen nicht vor, so sind die Abfallbehälter unter Beachtung von Abs. 1 neben dem Fahrbahnrand vor dem angeschlossenen Grundstück bereitzustellen und nach der Entleerung selbstständig wieder zurückzuschaffen.

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
13	<p>Die E.DIS Netz GmbH teilt mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung ihres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der Hechtseestraße Niederspannungsleitungen und in der Mellenseestraße Mittel- und Niederspannungsleitungen sowie eine Transformatorenstation der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von ihren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS Netz GmbH einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung ihrer Anlagen unterbreitet.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS Netz GmbH entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>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>Zur weiteren Beurteilung benötigt die E.DIS Netz GmbH rechtzeitig folgende Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können</p> <ul style="list-style-type: none">- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf <p>Nach Antragstellung unterbreitet die E.DIS Netz GmbH jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an deren Versorgungsnetz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</p> <p>Die Hinweise zu erforderlich werdenden Umverlegungen und Änderungen der Anlagen der E.DIS Netz GmbH tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange aus der Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH sind bereits im</p> <ul style="list-style-type: none">- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie- TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" <p>aufgenommen worden und werden ergänzt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.

Die E.DIS Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen: " Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen".

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14	<p>Die EWE Netz GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungsleitungen und / oder Anlagen der EWE NETZ GmbH befinden.</p> <p>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 (Bebauungsplan) weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>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 gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. In diesem Fall sind Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit einzuplanen. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) bittet die EWE, in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</p> <p>Die Belange aus der Stellungnahme der EWE Netz GmbH sind bereits im</p> <ul style="list-style-type: none">- TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie- TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" <p>aufgenommen worden.</p> <p>Die Hinweise zu erforderlich werdenden Anpassungen der Anlagen tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die EWE Netz GmbH wird in die weiteren Planungen, insbesondere auch bei der durch die Vorhabenträger vorzunehmenden Umsetzung des Bebauungsplans und den Erschließungen beteiligt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

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

Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens / Bauvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH freut sich, eine stets aktuelle Anlagenauskunft über ihr modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Sie bittet, sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage ihrer zu berücksichtigenden Anlagen über ihrer Internetseite zu informieren:

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

- 15 Die **50Hertz Transmission GmbH** teilt mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von ihrem Unternehmen betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt:

Die Nicht-Betroffenheit der genannten Anlagenbetreiber ist bereits im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen worden.

Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
16	<p>Die GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH gibt das Plangebiet betreffend Auskunft zu folgenden, von der Planung nicht betroffenen Anlagenbetreibern:</p> <ul style="list-style-type: none">- Erdgasspeicher Peissen GmbH,- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),- ONTRAS Gastransport GmbH,- VNG Gasspeicher GmbH. <p>Die Auskunft gilt nur für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 20-01 und für die (zum Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen bestimmten) Teilflächen der Flurstücke 208/2 und 219 der Flur 2 in der Gemarkung Saalow sowie nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind.</p> <p>In diesen angefragten Bereichen befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der Anlagenbetreiber</p> <ul style="list-style-type: none">- ONTRAS Gastransport GmbH,- Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),- VNG Gasspeicher GmbH und- Erdgasspeicher Peissen GmbH. <p>Von diesen Betreibern bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Die GDMcom weist daraufhin, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt:</p> <p>Die Nicht-Betroffenheit der genannten Anlagenbetreiber ist bereits im TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17.1	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Ost, nimmt im Auftrag und in Vollmacht der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahr, nimmt alle Planverfahren Dritter entgegen und gibt dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen ab.</p> <p>Sie teilt mit, dass im Planbereich sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Daher bittet sie 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 Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen."</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Sie bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Diese Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH befinden ist bereits in den TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" aufgenommen worden.</p> <p>Die im Bebauungsplan festzusetzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist bereits im Entwurf des Bebauungsplans mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet worden. Die Breite der Straßenverkehrsfläche gestattet die Anlage geeigneter und ausreichender Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Hinweise zu Baumpflanzungen tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie sind bereits in den TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
17.2	<p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>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 unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Bereits im Entwurf des Bebauungsplans ist die im räumlichen Geltungsbereich festzusetzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger der Grundstückerschließung belastet worden. Somit stehen dieses Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung.</p> <p>Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Planung der Erschließungsanlage und der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Belange der Deutschen Telekom GmbH sind bereits im TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" aufgenommen worden.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18	<p>Die DNS:NET Internet Service GmbH, Team Leitungsauskunft, teilt mit, dass im Plangebiet aktuell deren Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen.</p> <p>Die Bestimmungen der beigefügten Kabelschutzanweisung sind zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>In der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hechtseestraße liegend, tangiert im Norden ein Telekommunikationslinienbestand (Rohr- und Kabelsysteme mit den zugehörigen Anlagen) der DNS:NET Internet Service GmbH den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße".</p> <p>Ende des Jahres 2022 hat die DNS:NET Internet Service GmbH mit Bauarbeiten zur Längstrassierung, also der Verlegung von Kabeln und Rohren im Bereich von Gehwegen, Seitenstreifen und Straßen in diesem Siedlungsbereich des Ortsteils Saalow vorgenommen. Dieses ist im</p> <ul style="list-style-type: none"> - TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 2 "Lage des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich, Bestandssituation" sowie - TEIL III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS der Begründung und dort im Kapitel 4 "Auswirkungen auf die technische Infrastruktur" <p>bereits aufgenommen worden und wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise aus der Kabelschutzanweisung tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

lfd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.0	Die in der Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs haben folgende Stellungnahme abgegeben:	Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Plannhalte zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
20.01	Es ist baurechtlich sicherzustellen, dass der Weg ein öffentlich zugänglicher Weg bleibt.	Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Festsetzung, die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg" mit einem Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten liegt im ausdrücklichen Interesse der Vorhabenträgerin. Diese wird vor dem Verkauf der neu parzellierten Grundstücke die Eintragung der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in das bei der (zuständigen) Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming geführte Baulastenverzeichnis veranlassen bzw. beantragen. Keine Änderung der Planung

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.02.1	<p>Es ist festzusetzen, dass wertvolle Laub- / Nadelbäume gemäß amtlichem Lageplan, die außerhalb der Baugrenzen liegen, vollständig zu erhalten sind.</p> <p>Beim Baum Nr. 57 ist nachweislich zu prüfen, ob er trotz Bebauung des Grundstücks erhalten bleiben kann.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die außerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Gehölze sind durch Satzung der Gemeinde Am Mellensee zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung). Nach § 1 Baumschutzsatzung beschränkt sich ihr Geltungsbereich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so auch der Ortsteil Saalow, sowie dem Geltungsbereich der Bebauungspläne und dem Geltungsbereich der Vorhaben- und Erschließungspläne im Gebiet der Gemeinde Am Mellensee. Nach § 3 sind u.a. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 40 cm aufweisen, geschützt.</p> <p>Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes fallen die im Umweltbericht im Kapitel 2.a.1.3 "Gehölze" aufgeführten Gehölze <u>mit Ausnahme der Kiefernabäume Nr. 56, 73, und 74, 336, 337, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen stehen</u>, in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen unabhängig von vorhandenen geschützten Gehölzen grundsätzlich flächenseitig uneingeschränkt Bebauungen zu. Somit ist der zulässige Verlust der dort befindlichen Gehölze im Zuge der Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB bei der Ermittlung der Eingriffe und Erarbeitung von Ausgleichserfordernissen berücksichtigt worden. Es besteht für diese Gehölze bei ihrer Beseitigung oder Beschädigung kein weiteres Erfordernis von Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzverordnung der Gemeinde Am Mellensee.</p>

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

Es ist fraglich, ob im Hinblick auf die konzipierten kleinen mit mehreren Anpflanzgeböten (Obstbäume, Feldahorn und rückwärtiger 2,5 m breiter Gehölzstreifen) versehenen Baugrundstücke die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandene Bäume zum dauerhaften Erhalt gesichert werden sollten. Hier handelt es sich um Kiefern und eine spätblühende Traubenkirsche. Die Gemeinde Am Mellensee entscheidet sich dafür, diese Bäume nicht mit einer Bindung zu ihrem Erhalt zu versehen. Sie legt Schwerpunkt auf die Umsetzung der insgesamt 38 neu anzupflanzenden Bäume im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Den Grundstückseigentümern ist allerdings freigestellt, die nicht von baulichen Anlagen bedrängten oder durch bauliche Anlagen zu beseitigende Bäume zu erhalten.

Der Baum Nr. 57 – eine Birke – steht unmittelbar an der in einem parallelen Abstand von 4,5 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" geföhrten Baulinie. Dem städtebaulichen Konzept mit seinem Parzellierungs- und Bebauungsvorschlag zu Folge steht sie unmittelbar mittig vor einem zwingend an der Baulinie zu errichtenden Wohngebäude. Dadurch wird ihr Wurzelbereich zur Hälfte überbaut, womit der Verlust der Birke unausweichlich wird. Dieses zu unterbinden hätte eine andere Grundstücksaufteilung und Bebauung des Plangebietes bedurft, bei der auf ein Baugrundstück verzichtet werden müsste. Die Erschließungs- und die naturschutzrechtlichen Aufwendungen, einschließlich der Anlage des an die Mellenseestraße heranzuföhrnden Rad- und Fußweges, würden bei geringerer Baugrundstückszahl immer weniger die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens begründen können. Der Grundstückskaufpreis würde weiter ansteigen.

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

Der Bebauungsplan Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" liegt innerörtlich des Ortsteils Saalow. Auch wenn der größte Teil seines Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen ist, führt nicht zur Bildung einer Splittersiedlung. Er bindet schließt sich an mehreren Seiten unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Sein Plangebiet dient der nachgefragten Wohneigentumsbildung und ermöglicht bis zu 6 zusätzliche einzelstehende Wohngebäude. Die vorhandene technische Infrastruktur ist auf diese geringfügige Siedlungserweiterung ausgelegt. Die unmittelbaren Erschließungsmaßnahmen werden von der Vorhabenträgerin zu leisten sein. Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Am Mellensee wird durch die diese Siedlungserweiterung nur marginal belastet. Dieser Entwicklungsmöglichkeit sollte nicht der Erhalt eines einzelnen Baumes, der kein Naturdenkmal ist, entgegenstehen.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.02.2	Der Gehölzbestand sollte nicht vorab gerodet werden, damit die zukünftigen Grundstückseigentümer entscheiden können, welchen Gehölzbestand sie erhalten wollen.	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wann der Gehölzbestand gerodet wird, obliegt der Umsetzung des Bebauungsplanes. Dieses trägt einen durchführungsbestimmten Charakter und ist nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. Auch wird dieses nicht in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen, da offen ist, wie sich die einzelnen Grundstückserwerber zur Bebauung ihres Grundstückes entscheiden. Nach Auskunft der Vorhabenträgerin sollen für die Baufeldfreimachung nur die Gehölze im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sowie im Bereich von der Verkehrsfläche bis zur hinteren Baugrenze gerodet werden.</p> <p>Damit wird nur für den Birkenbaum Nr. 57 nach der Baumschutzverordnung eine Ersatzpflanzung erforderlich. Die Eingriffe in die anderen Bäume und deren Ausgleichserfordernisse sind bereits im Zuge der Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt worden.</p>
20.02.3	Erhaltende Bäume werden bei den Pflanzgeboten angerechnet.	<p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p> <p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu erhaltenden Bäume können nicht den in den Pflanzgeboten bestimmten Obst- und Feldahornbäume angerechnet werden, da sie nicht der Baumart der Pflanzgebote entsprechen. Somit sind die ggf. zu erhaltenden Kiefern und die Spätblühende Traubenkirsche nicht mit den zu pflanzenden Obstbäumen und den Feldahornbäumen zu verrechnen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.02.3	<p>Daraus ergibt sich entgegen der Aussage in den vorgelegten Unterlagen sehr wohl ein städtebauliches Erfordernis auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nur dann zuzulassen, wenn diese nicht im Bereich der Kronentraufe bestehender Bäume plus 3 m Schutzabstand stehen.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" war zur Festsetzung vorgeschlagen, dass Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung - mit Ausnahme von Spielanlagen - auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,0 m, gemessen von der privaten Straßenverkehrsfläche, unzulässig sind. In Auswertung der frühzeitigen Beteiligung ist aufgrund des fehlenden Regelungserfordernisses ersatzlos gestrichen worden. Es ist eher unwahrscheinlich, dass größere hochbauliche Nebenanlagen im Vorgartenbereich errichtet werden. Andere, technische erforderliche Nebenanlagen, insbesondere der stadttechnischen Erschließung sollen im Vorgartenbereich jedoch ermöglicht werden.</p> <p>Gemäß der textlichen Festsetzung 10 sind im Vorgartenbereich hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee geschützte Bäume gibt es mit Ausnahme der Birke (Baum Nr. 57) im Vorgartenbereich nicht. Diese Birke wird ohnehin verlustig gehen. Siehe hierzu Abwägungsvorschlag Ziffer 20.02.1.</p> <p>Im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird eine entsprechende Verpflichtung zum Schutz der neu gepflanzten Bäume und ihrer Wurzelbereiche aufgenommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

lfd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

20.03.1 Die Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR stimmt der Aussage in den Unterlagen nicht zu, dass die privaten Grünflächen vorrangig einer natur- und landschaftsschutzfachlichen Funktion nachkommen können. Dies trifft nur auf den festgesetzten Pflanzstreifen als Übergang in den zum Teil naturbelassenen Bereich um das angrenzende Gewässer zu. Damit dieser dem naturschutzfachlichen Schutzziel gerecht werden kann, sollte der Pflanzstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze außerhalb der privaten Grundstücke angelegt und eine Abzäunung ohne Einbau von Gartentoren per städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden, damit diese Fläche nicht zielfremd genutzt werden kann (Lagerplatz, Kornpostplatz usw.). Nur dadurch kann eine Gliederung und Mindestbegrünung innerhalb der Siedlungsflächen sichergestellt und der Nährstoffeintrag in das Stillgewässer reduziert werden. Ansonsten ist davon auszugehen, dass die angestrebte Gehölzbestandsqualität nicht entstehen kann z.B. weil nicht (nach)gepflanzt, später gerodet, falsche Arten gepflanzt oder die Fläche anders genutzt wird (Kompost, Spielfläche).

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Die Erwähnung in der Begründung, dass den privaten Grünflächen vorrangig eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion zugeordnet ist und somit diese nicht der öffentlichen und damit uneingeschränkten Nutzung dienen sollen, was dem damit verfolgten naturschutzfachlichen Schutzziel zuwiderlaufen würde, betrifft die planungsrechtlich festgesetzten Grünflächen im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, beidseitig der dort von der innergebietlichen Erschließungsanlage zur Mellenseestraße geführten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Rad- und Fußweg".

Den Inhalten dieses Teils der Stellungnahme zu Folge, liegt die Vermutung nahe, dass die Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR die privaten Grünflächen – die eine planzeichnerische Festsetzung sind – mit den zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen - den Hausgärten – verwechselt hat.

Die im südlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestimmten privaten Grünflächen, von deren Begründung die Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR zitiert, haben in Verbindung mit den textlich festgesetzten Anpflanzgeboten von Ahornbäumen sehr wohl vorrangig eine natur- und landschaftsschutzfachliche Funktion. Deren schmale Flächenzuschnitte könne naturbelassen bleibe, ggf. auch als Wildblumenwiese angelegt werden. Die Entscheidung dafür wird dem privaten Grundstückseigentümer überlassen.

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

Die angeregte Verlegung des im reinen Wohngebiet planzeichnerisch mit einer rückwärtigen Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen begrenzten Pflanzstreifens auf Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird nicht aufgegriffen. Die dafür erforderliche Flächenverfügbarkeit ist für den Vorhabenträger nicht gegeben.

Mit der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen – den "Hausgärten" der Baugrundstücke – festgesetzten Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und somit innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird das Ziel verfolgt, für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Überbauung und Beseitigung von Vegetationsflächen den Grundstückseigentümern und -nutzern eine Verantwortung zu übertragen. Allein Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken aufgrund der schwierigeren ordnungsrechtlichen Sicherstellung ihrer Umsetzung zu unterlassen, wird den damit verbundenen städtebaulichen Intentionen nicht gerecht. Absicht ist es, gerade auch auf Eingriffsflächen / Baugrundstücken die Übergänge in die Landschaft naturräumlich zu entwickeln. Die festgesetzten Gehölzarten stehen nicht im Widerspruch zur hausgartenähnlichen Nutzung, insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel mit seinen zurückgehenden Niederschlägen. Ausschließlich Rasen-, Ziergehölz- und Staudenflächen sind aus klimatischer Sicht perspektivisch keine vorrangig geeigneten Begrünungen mehr. Hier wird ein Umdenken erforderlich. Die Festsetzung dieses Pflanzstreifens legt eine planungsrechtliche Grundlage dafür.

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.03.2	Für den Nachweis der Mindestbepflanzung sind nur die Gehölze anrechenbar, die dieser Liste entstammen. Zusätzlich steht es den Grundstückseigentümern frei, andere Gehölze ihrer Wahl zu ergänzen. Hier ist klarzustellen, dass dies außerhalb des Pflanzstreifens stattzufinden hat, falls dieser doch Teil der Gärten werden sollte.	<p>Die Begründung der Festsetzung 9 mit dem Anpflanzgebot innerhalb der Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird dahingehend ergänzt, dass die Freistellung für die Grundstückseigentümer, zusätzlich andere Gehölze wählen zu können, nicht die "Pflanzliste Gehölze" der textlichen Festsetzung ersetzen darf und sie nicht von der Anwendung der Pflanzliste entbinde. Es wird klargestellt, dass andere als in der Pflanzliste aufgeführte Pflanzen in der Umgrenzungsfläche des Anpflanzgebotes nur ergänzend verwendet und somit nicht angerechnet werden können.</p> <p>Auf den übrigen Grundstücksflächen ist es den Grundstückseigentümern freigestellt, mit welche Pflanzen sie die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Brandenburgischer Bauordnung begrünen und bepflanzen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>
20.04	Es ist klarzustellen, dass der Feldahorn keinen Formschnitt bekommen darf, damit sich ortsbildprägende Baumkronen entwickeln können.	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Kronenformung von Gehölzen ist nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sein. In die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" sowie im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird jeweils ein entsprechender Hinweis zur ortsbildprägenden Entwicklung der Kronen der Feldahornbäume aufgenommen.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.05	Es wird begrüßt, dass wasserdurchlässige Materialien zu verwenden sind. Es ist genau zu definieren, was unter einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zu verstehen ist, indem ein Mindestmaß an Versickerungsfähigkeit (Kf-Wert) gern. DIN 18130-1 festgelegt wird (mind. 10-4 m/s).	<p data-bbox="1249 400 1865 427">Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1249 461 2121 580">Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Der § 19 der Baunutzungsverordnung definiert die Grundflächenzahl und die Grundfläche.</p> <p data-bbox="1249 614 1977 641">Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von</p> <ol data-bbox="1249 675 2121 858" style="list-style-type: none"><li data-bbox="1249 675 1839 702">1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,<li data-bbox="1249 735 1700 762">2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,<li data-bbox="1249 796 2121 858">3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, <p data-bbox="1249 892 2121 979">mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.</p> <p data-bbox="1249 1013 2121 1166">Das bewirkt bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 eine Überschreitung für die zuvor aufgeführten baulichen Anlagen um den eine Grundflächenzahl von 0,125. Das bewirkt eine zulässige Grundflächenzahl von 0,375 für alle Versiegelungen, unabhängig davon, ob sie mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau versehen sind oder nicht.</p>

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

Insofern ist es unerheblich, ob ein Mindestmaß an Versickerungsfähigkeit (Kf-Wert) gern. DIN 18130-1 festgelegt wird. Es kommt darauf an, dass die Aufbauten überhaupt wasser- und luftdurchlässig sind. In die Begründung werden diese Belagarten deren Abflussbeiwerte aufgenommen.

Art des Belags	Abflussbeiwert ψ_m
Fester Kiesbelag	0,6
Pflastersteine mit offenen Fugen	0,5
Lockerer Kiesbelag, Schotterrasen	0,3
Ökopflaster – Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine	0,25
Rasengittersteine	0,15

Welche Belagsart gewählt werden kann, hängt auch von den Wasserverhältnissen des Bodens und der baugrundstücksbezogenen Versickerungsfähigkeit des Bodens ab. Deshalb soll mit der Bestimmung eines Mindestmaßes der Versickerungsfähigkeit nicht vorgegriffen und dieses bereits im Bebauungsplan bestimmt werden.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.06	Die Anlage von Schottergärten ist durch Festsetzung auszuschließen.	<p data-bbox="1249 400 2007 427">Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1249 464 2119 675">Im Sinne einer grünteilgeprägten Gestaltung der Grundstücke in ihrer Wirkung auf den Straßenraum, aber auch einer besseren Klimaanpassung ist es angeraten, dass Vorgärten nicht als Schottergarten angelegt werden. Ein Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen. Einzelnen ist ein solches Verbot folglich nicht erforderlich.</p> <p data-bbox="1249 711 2119 890">Nach § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO kann die Gemeinde eine örtliche Bauvorschrift über das Verbot von Schottergärten erlassen und somit in den Bebauungsplan als Festsetzung integrieren. Eine örtliche Bauvorschrift ist jedoch aus baugestalterischen und nicht aus naturschutzfachlichen Erwägungen zu begründen. Diesen baugestalterischen Gründen fehlt es häufig, so auch im B-Plan 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße".</p> <p data-bbox="1249 927 2119 1106">In der Praxis gestaltet sich für die Gemeinden die Durchsetzung als nicht vollends beherrschbar. Es wäre zu prüfen, ob unter den Schotterauffüllungen eine Folie unterlegt ist oder nicht. Eine Folie würde der Begrünpflicht des § 8 Abs. 1 BbgBO zuwiderlaufen. Ohne Folie wäre die unbebaute Fläche mit Steinen belegt, was nach Sicht der Grundstückseigentümer auch Gestaltungsmerkmal sein könne.</p> <p data-bbox="1249 1142 2119 1350">Anders kann es sich verhalten, wenn die Regelung mit Bauvorschriften zur Begrünpfung baulicher Anlagen (§ 87 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BbgBO) oder Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB) kombiniert werden soll. In diesem Fall kann ausgeführt werden, dass sich Schottergärten stärker aufheizen, als bepflanzte Flächen, und nicht durch Verdunstung zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen können.</p>

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

Die im reinen Wohngebiet konzipierten Baugrundstücke sind mit mehreren Pflanzgeboten versehen, so auch mit einer 2,5 m breiten über die gesamte hintere Grundstückbreite verlaufende Heckengehölzpflanzung. Eine weitere Heckengehölzpflanzung im Vorgartenbereich soll nicht bestimmt werden, um den individuellen Bedürfnissen zur Grundstücksgestaltung genügend Entfaltungsraum zu lassen.

In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Brandenburgischer Bauordnung zu begrünen und zu bepflanzen sind, dieses dann auch mit gebietsheimischen Arten. Schottergärten sind nicht auszubilden. Das schließt auch die Vorgartenbereiche ein.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.07	<p data-bbox="248 400 1223 520">Zum Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, muss für den Geltungsbereich für die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen nachtinsekten-schonende Beleuchtung nicht nur empfohlen, sondern verbindlich festgesetzt werden wie z.B. Natriumdampflampen.</p> <p data-bbox="248 555 1223 611">Dabei sind - soweit möglich (Maßstab Verkehrssicherheit) - Niederdrucklampen zu bevorzugen.</p> <p data-bbox="248 646 1223 922">Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten, wie in der BP-Begründung beschrieben Leuchtengehäuse ohne Öffnungen, die nur einen geringen Streulichtanteil zulassen, und mit geringer Lichtpunkthöhe zum Einsatz kommen. Durch die Verwendung von geschlossenen Leuchten kann der Gefahr des Kontaktes der Insekten mit Lampen mit hohen Oberflächentemperaturen begegnet werden. Durch eine geringe Lichtpunkthöhe und die zweckmäßige Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen (Lichtlenkung nach unten) können die Wahrnehmung aus der Ferne und die Anlockwirkung verringert werden. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz.</p> <p data-bbox="248 957 1223 1104">Nutzer und (zukünftige) Eigentümer sind auf diesem Punkt und der Empfehlung des B-Plans, dass aus Gründen des Artenschutzes in die Dächer und Fassaden der neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Nisthilfen für Gebäudebrüter zu integrieren sind, explizit mit einer Informationsbroschüre mit Hinweisen und Bezugsquellen hinzuweisen.</p>	<p data-bbox="1249 400 1865 427">Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1249 462 2119 611">Regelungen zur nachtinsekten-schonenden Beleuchtung als auch die Integration von Nisthilfen in Dächern und Fassaden der zu errichtenden Gebäude tragen einen durchführungsbestimmten Charakter und ist nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB.</p> <p data-bbox="1249 646 2119 766">In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird jeweils ein entsprechender Hinweis zur nachtinsekten-schonenden Beleuchtung und zur Integration von Nisthilfen in Dächern und Fassaden der zu errichtenden Gebäude aufgenommen.</p> <p data-bbox="1249 801 1827 828">Keine Änderung der Planung, Fortschreibung</p>

Ifd. Nr.¹ Inhalt der Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

20.08 Unzureichende Kompensation

Folgende Kompensationsbedarfe bestehen laut B-Plan:

Kompensation von Qualitätsverlust auf ca. 2.080 m² Biotopflächen, Kompensation von ca. 1.635 m² Sandtrockenrasen und Kompensation von 2.180 m² Neuversiegelung. Da keine Flächen für die Entsiegelung bzw. starke ökologische Aufwertung zur Verfügung stehen, werden laut B-Plan externe Kompensationsmaßnahmen im Flächen Verhältnis 1:1 erforderlich.

Der o.g. Kompensationsbedarf soll jedoch durch Herstellung eines 0,5 ha großen Trockenrasens auf einer Ruderalflur mit Gehölzsukzession Schutzgüterübergreifend kompensiert werden. Im Ortsteil Saalow sollen sich dafür Flächen der ehemaligen Funkstation Saalow eignen (Gemarkung Saalow, Flur 2, die Flurstücke 229, 334 sowie 208/2).

Dies lehnt die Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR ausdrücklich ab, da die Herstellung des Trockenrasens keine Kompensation für den Verlust der Bodenfunktion sein kann. Im Gegenteil wird durch die Trockenrasen-Entwicklung (v.a. auf mit Gehölzen bestandenen Flächen oder Flächen, die schon lange brach liegen) z.B. die Humusdecke und damit die Puffer- Speicherkapazitäten (Schadstoffe, Kohlenstoff, Wasser, usw.) reduziert und stellt damit selber einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Daher ist abzüglich des anzulegenden Pflanzstreifens, wenn dieser außerhalb der Gärten angeordnet wird, die Differenz außerhalb durch Entsiegelung oder bodenschutzaufwertende Maßnahmen wie Gehölzanpflanzungen zu kompensieren. Einer Kompensation der 2.080m² Biotopfläche durch die Trockenrasen-Entwicklung stimmen wir zu. Die externe Kompensationsfläche, auf der Trockenrasen entwickelt werden soll, sollte auf einer (benachbarten) intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche entwickelt werden.

Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

In dem vom Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. erstellten Maßnahmenkonzept der Kompensationsmaßnahme "Trockenrasenbiotop Mühlenberg Saalow - Revitalisierung, Pflege und Entwicklung" (Eingriffsvorhaben: Am Mellensee B-Plan 20-01 "Wohnen an der Hechtseestr.") sind die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB) ermittelten, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachten Eingriffe sowie die zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt.

Dieses Maßnahmenkonzept – in der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie in der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB bereitgestellt – enthält für die Kompensation von 2.180 m² Neuversiegelung im räumlichen Geltungsberreich des Bebauungsplans Nr. 20-10 "Wohnen an der Hechtseestraße" ein Kompensationsverhältnis von 1:4 und somit ein Kompensationserfordernis von 8.720 m². Dieses wird wie folgt begründet:

Da keine Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung stehen, wird es als äußerst sinnvoll angesehen, durch Anwendung des Kompensationsfaktors 4,0 die Kompensationsfläche der Maßnahmenteile b) und c) klar zu erhöhen. Der hohe Ansatz von 4,0 erklärt sich damit, weil hier von dem Grundsatz zur "deutlichen Aufwertung von Bodenfunktionen" abgewichen wird - diese Ausnahme ist durch die flächenhafte Aufwertung eines bestehenden, aber gestörten/ beeinträchtigten Trockenrasenbiotops gerechtfertigt.

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

Erläuterung zu b): Verlust von ca. 1.635 m² Sandtrockenrasen
Erläuterung zu c): Qualitätsverlust auf ca. 2.080 m² Biotopflächen
Kompensation durch Revitalisierung, Pflege und Entwicklung eines bestehenden, aber gestörten/ beeinträchtigten Trockenrasenbiotops in ca. 1.500 m Entfernung zum Eingriffsort im Verhältnis 1:1

Dass der o.g. Kompensationsbedarf durch Herstellung eines 0,5 ha großen Trockenrasens auf einer Ruderalflur mit Gehölzsukzession Schutzgüterübergreifend kompensiert werden soll, ist in Bezug auf die Größe der Kompensationsfläche sowie deren liegenschaftsrechtliche Verortung nicht richtig wiedergegeben worden. Die Maßnahmenkonzept – in der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie in der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB bereitgestellt – bestimmte Kompensation von 2.180 m² Neuversiegelung im Kompensationsverhältnis von 1:4 ergibt ein Kompensationserfordernis von 8.720 m² (0,872 ha), welches vertraglich gesichert wird.

Die dafür bestimmte externe im Ortsteil Saalow liegende Kompensationsfläche betrifft nicht Flächen der Flurstücke 229, 334 sowie 208/2 der Flur 2 der Gemarkung Saalow, sondern Flächen der Flurstücke 208/2 und 219 der Flur 2 der Gemarkung Saalow.

Im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming ist die Herstellung des Trockenrasens als Kompensation für den Verlust der Bodenfunktion gewählt und begründet (siehe Maßnahmenkonzept, auch oben in diesem Abwägungsvorschlag) worden.

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

Daher und aufgrund nicht vorhandener anderer Flächenverfügbarkeiten hat die Gemeinde Am Mellensee, die Herstellung des Trockenrasens als Kompensation für den Verlust der Bodenfunktion gewählt. Eine Kompensation auf benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen wirkt nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen hervor.

Aufgrund des schlüssigen Maßnahmenkonzeptes mit der erhöhten Kompensationsfläche von insgesamt 12.435 m² und einem Kompensationsfaktor von 4,0 für den Verlust der Bodenfunktion sieht die Gemeinde Am Mellensee es als sachgerecht abgewogen, vom Grundsatz zur "deutlichen Aufwertung von Bodenfunktionen" abweichen zu können. Diese Ausnahme sieht sie durch die flächenhafte Aufwertung eines bestehenden, aber gestörten / beeinträchtigten Trockenrasenbiotops als gerechtfertigt.

In der an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming gerichteten Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 17.05.2023 zum Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 Abs. 3 (4) BNatSchG, B-Plan Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" der Gemeinde Am Mellensee, OT Saalow wird begrüßt, dass der Verlust von 1.635 m² Sandtrockenrasen plus Qualitätsverlust von 2.080 m² Biotopflächen und 2.180 m² Neuversiegelung auf einer Fläche von 12.435 m² kompensiert werden soll. Bei der Kompensationsfläche handelt es sich ebenfalls um einen Sandtrockenrasen, der etwa 1,5 km vom Eingriffsort entfernt liegt. Damit hat sich der Flächenumfang wesentlich gegenüber der ursprünglichen Planung erhöht. Dies wird von der Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR begrüßt.

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.09	<p>In einem Vertrag zwischen dem Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20-01, dem Eigentümer der Kompensationsgrundstücke und dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. soll die Sicherung der für die Kompensationsmaßnahmen bestimmten Grundstücksflächen und die Duldung der Ausgleichsmaßnahmen für die Dauer von 20 Jahren geregelt werden.</p> <p>Der Ausnahme vom Biotopschutz (§ 30 Abs. 3 BNatSchG) wird nur zugestimmt, wenn die Kompensationsmaßnahme und dessen Pflege dauerhaft baurechtlich und mit hinterlegter Sicherheitsleistung gesichert ist. Eine Begrenzung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahme für eine dauerhafte Entwicklung und den Erhalt dieses Offenlandstandortes auf wie es in den Unterlagen zum B-Plan heißt 20 Jahren ist naturschutzrechtlich nicht möglich, da der Eingriff dauerhaft bestehen bleibt</p> <p>https://lnv-bw.de/wp-content/uploads/2021/05/04-2021-LNV-InfoKompensationsmassnahmen-Unterhaltungspflicht.pdf.</p> <p>Dies ist auch kein Problem, da die dauerhaften Pflegekosten verzinst kalkuliert und städtebaurechtlich über die Grundstückskäufer refinanziert werden können.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>In dem zwischen dem Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. und der Vorhabenträgerin, der Hermon Projektentwicklungs GmbH vor Satzungsbeschluss zu beschließenden und vor der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans zu unterzeichnenden Vertrages wird geregelt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Kosten für Vorbereitung, Koordinierung und Betreuung inklusive Durchführung und Pflege für die Kompensation der externen Kompensationsmaßnahme die Wiederherstellung, Pflege und Entwicklung eines bestehenden, aber durch u.a. Gehölzaufwuchs bedrohten Trockenrasenbiotops im Umfang von 12.435 m² innerhalb der Flurstücke 208/2 und 219, Flur 2 der Gemarkung Saalow (Landkreis Teltow-Fläming) werden von der Vorhabenträgerin als Ausgleichsverpflichteten getragen.2. Der Landschaftspflegeverein wird an den Ausgleichsverpflichteten zur Einmalzahlung eine schriftliche Mittelanforderung in Form einer den steuerlichen Vorschriften entsprechenden Rechnung unter Ausweis des dann gültigen ermäßigten Steuersatzes richten. Die Mittelanforderung erfolgt 2 Monate nach Unterzeichnung des Vertrags. Zahlungsfrist beträgt 1 Monat ohne Abzüge. <p>In einem Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin, der Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes und dem Landschaftspflegeverein verpflichtet sich die Eigentümerin des Kompensationsgrundstückes zur Sicherung der Kompensationsmaßnahme für die Dauer von 20 Jahren mit dem Inhalt der Nutzungsrechte aus diesem Vertrag auf Teilen der Flurstücke 208/2 und 219 der Flur 2 in der Gemarkung Saalow (Anlage 1) eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landkreis Teltow-Fläming,</p>

Ifd. Nr. ¹ Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Untere Naturschutzbehörde, mit Sitz Am Nuthefließ 2 in 14943 Luckenwalde als dingliche Sicherung im Grundbuch zu beantragen, bewilligen und eintragen zu lassen.</p> <p>Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit kann zur tatsächlichen Ausübung Dritten überlassen werden. Der konkrete Ausübungsbereich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit bleibt der tatsächlichen Nutzung überlassen.</p> <p>Diesem Vertrag ist als Anlage der Vertrag zwischen dem Landschaftspflegeverein und der Vorhabenträgerin (Ausgleichverpflichtete / Eigentümerin des Eingriffsgrundstücks) beigelegt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr.¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.10	<p>Gepflanzte Bäume sind mit Schilfmatten vor Sonnenbrand zu schützen, um Stammschäden zu vermeiden. Es sind keine naturfremden Anbindematerialien und druckimprägnierte Pfähle, sondern Naturpfähle z.B. aus gespaltener Kiefer, die auch ein Mikrolebensraum darstellen, zu verwenden. Es ist festzusetzen, dass Wildverbisschutz vor dem Einwachsen bzw. spätestens 15 Jahre nach der Pflanzung vollständig zurück gebaut wird. Es sollten fünf Greifvogelstangen festgesetzt werden, die höher als die gepflanzten Bäume sind, damit die Tiere sich nicht auf die Leittriebe setzen und diese dann abbrechen. Sollten die Bäume an landwirtschaftlicher Nutzfläche gepflanzt werden, so sind Sie mit Eichenpfählen vor landwirtschaftlichen Geräten zu schützen. Die Pflanzungen sind mit einem Gießrad zu versehen und es ist eine fünfjährige Entwicklungspflege festzusetzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Regelungen zur technischen Ausführung von Baumpflanzungen tragen einen durchführungsbestimmten Charakter und ist nicht Gegenstand der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB. In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Die Anpflanzungen erfolgen innerhalb des weitgehend bebauten Siedlungsbereichs. Es ist anzunehmen, dass dieses auf die Greifvögel störend wirkt. Aufgrund der westlich an das Plangebiet angrenzenden Sukzessionsfläche wird in den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin aufgenommen, im Bereich der Wendeanlage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" eine Greifvogelstange aufzustellen.</p> <p>Die im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" zu pflanzenden Bäume stehen in keinem räumlichen Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzgeboten ist auch deren dauerhafter Erhalt verbunden. Das schließt den Schutz und die Pflege der Anpflanzungen mit ein. Die einzelnen Schutz- und Pflegemaßnahmen sind jedoch durchführungsbestimmt und nicht Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20-11	Es sollte geprüft werden, ob im Bereich der Vorgärten Hecken aus gebietsheimischen Arten festgelegt werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu fördern.	<p data-bbox="1252 400 1749 427">Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1252 459 2110 826">Die im reinen Wohngebiet konzipierten Baugrundstücke sind mit mehreren Pflanzgeboten versehen, so auch mit einer 2,5 m breiten über die gesamte hintere Grundstückbreite verlaufende Heckengehölzpflanzung. Eine weitere Heckengehölzpflanzung im Vorgartenbereich soll nicht bestimmt werden, um den individuellen Bedürfnissen zur Grundstücksgestaltung genügend Entfaltungsraum zu lassen. In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass die auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Brandenburgischer Bauordnung zu begrünen und zu bepflanzen sind, dieses dann auch mit gebietsheimischen Arten. Das schließt auch die Vorgartenbereiche ein.</p> <p data-bbox="1252 858 2040 888">Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.12.1	Für Flachdächer und leicht geneigte Dächer sollten eine Begrünung festgelegt werden.	<p data-bbox="1252 400 2007 427">Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p data-bbox="1252 464 2119 611">Versiegelungen stehen der Versickerung von Niederschlagswässern und somit der Grundwasserneubildung insbesondere dann entgegen, wenn sie über Vorfluter oder Kanalisationen abgeleitet werden. Darüber hinaus tragen Versiegelungen der Überhitzung bei, was sich nachteilig auf das Klima und die menschliche Gesundheit auswirkt.</p> <p data-bbox="1252 647 2119 794">Böden, welche bei den an Häufigkeit und Intensität zunehmenden Starkregenereignissen die plötzlich in großem Maße anfallenden Wassermengen nicht aufnehmen können, führen wiederum zur unkontrollierten Ableitung dieser Niederschläge, zu Schäden an Gebäuden und an der Infrastruktur; sie gefährden auch Leib und Leben.</p> <p data-bbox="1252 831 2119 978">Es ist fachlicher und gesellschaftlicher Konsens, dem entgegenzuwirken. So soll das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Boden über die Versickerung über die belebte Oberbodenzone, Rigolen, Sickerboxen wieder zugeführt oder beispielsweise mittels Zisternen zwischengespeichert werden.</p> <p data-bbox="1252 1015 2119 1318">Die Rückhaltung von Niederschlagseinträgen bzw. deren verzögerter Abfluss (Retention) bereits auf den flachen und flachgeneigten Dachflächen ist ein geeigneter Beitrag dafür. Dieses bedingt die Begrünung von Dachflächen. Um das Pflanzsubstrat in seiner Lage dauerhaft sichern und die Retention ermöglichen zu können, sind die dafür möglichen Dachneigungen begrenzt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollen eher die größeren Dachflächen begrünt werden. Kleinere Dachflächen bis 30 m² - meist sind das Dachflächen von Nebengebäuden, Garagen, Carports - sollen davon ausgenommen sein, was jedoch nicht ausschließt, diese auch zu begrünen.</p>

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

Mit Dachbegrünungen wird das Mikroklima verbessert bzw. bei baulichen Neuanlagen auf unversiegelten, oft auch begrünten Flächen nur geringfügig verschlechtert, wenn damit überhaupt. Einer Überhitzung von Dachflächen und damit der Umgebung wird somit wirksam entgegengewirkt.

Die Begrünung von Dachflächen kann zu Flächenkonkurrenzen mit technischen Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie Anlagen der Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus Solarenergie führen. Dann soll eine Dachbegrünung nicht gelten.

In dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag der Gemeinde mit der Vorhabenträgerin wird folgende Regelung aufgenommen:

"Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen sowie Anlagen der Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus Solarenergie."

Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.12.2	Es wird empfohlen, die Firstrichtung für eine solare Nutzung (zu einem späteren Zeitpunkt) auszurichten.	<p data-bbox="1249 400 1962 427">Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p data-bbox="1249 459 2110 703">Die Erzeugung und Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ist bzw. wird bundesrechtlich geregelt, so im Gebäudeenergiegesetz (GEG) als auch im Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetzen (Wärmeplanungsgesetz), welches sich noch im Gesetzgebungsverfahren befindet. So werden in diesen Gesetzen z.B. die Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude geregelt.</p> <p data-bbox="1249 735 2110 951">Daher wird im räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 20-01 "Wohnen an der Hechtseestraße" kein Gebiet bestimmt, in dem bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.</p> <p data-bbox="1249 983 2110 1074">Somit wird im Bebauungsplan keine Firstrichtung festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Festsetzung der Dachneigung als örtliche Bauvorschrift weder aus der städtebaulichen Konzeption noch aus der Umgebung herzuleiten.</p> <p data-bbox="1249 1106 2040 1136">Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>

Ifd. Nr. ¹	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
20.13	Die Landesbüro anerkannte Naturschutzverbände GbR bittet um die weitere Einbeziehung in das Verfahren und um die Zusendung der Abwägung.	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Das Abwägungsergebnis zu den abgegebenen Stellungnahmen im Zuge der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird mitgeteilt. Der bekanntgemachte und in Kraft getretene Bebauungsplan wird angezeigt, eine Ausfertigung der Satzung des Bebauungsplans nebst Begründung zum Download bereitgestellt bzw. per E-Mail übersandt.</p> <p>Keine Änderung der Planung</p>
23	<p>Die Oberförsterei Wünsdorf als Untere Forstbehörde im Landesbetrieb Forst Brandenburg teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass Waldflächen i.S. des § 2 LWaldG von der Planung nur indirekt im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleiches betroffen werden.</p> <p>Der geplante naturschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen (Teil 3 Auswirkungen des B-Planes S.125-128) ist zu überarbeiten. Für die genannte Flurstücksfläche liegt i.S. von § 2 LWaldG die Waldeigenschaft vor, die zwingend zu erhalten ist. Zusätzlich ist die aktuelle Waldfunktionskartierung zu beachten (www.brandenburg-forst.de).</p> <p>Gemäß der beschriebenen Ausgangssituation, handelt es sich bei der Maßnahmenfläche aktuell um kein geschütztes Biotop, Trockenrasen. Eine Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes zur Neuentwicklung eines geschützten Biotops verstößt gegen § 10 LWaldG und wird forstfachlich abgelehnt. Eine Verlagerung der Fläche in nördliche Richtung ist vorzunehmen (siehe Kartierung Waldflächen).</p> <p>Dem o.g. B-Plan kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden, sofern vorgenannter Aspekt Berücksichtigung findet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (z.B. Kapitel 2 "Auswirkungen auf die Umwelt" im TEIL III der Begründung) enthält an verschiedenen Stellen ein älteres, nicht mehr gültiges Maßnahmenblatt zum Ausgleich für den Verlust von Trockenrasen auf den Flurstücken 208/2 und 219 in der Flur 2, Gemarkung Saalow. Auch sind im Begründungstext fehlerhaft bezeichnete Flurstücke der Kompensationsfläche aufgeführt.</p> <p>Dieses wird korrigiert und der Oberförsterei Wünsdorf als Untere Forstbehörde im Landesbetrieb Forst Brandenburg nochmals zu deren Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</p>