

**Übersicht der mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligten berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 04.11.2017 wurden 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung bzw. Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Sie wurden aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom 15.09.2017 als auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sich zu äußern.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 18 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 06.12.2017. Mit einer E-Mail vom 13.12.2017 ist zusätzlich die DNS:NET Internet Service GmbH von der Planung unterrichtet worden. Deren Stellungnahme ging am 23.12.2017 ein.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.11.2017 bis einschließlich 06.12.2017 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Am Mellensee stattfindet.

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Posteingang am</b>	<b>Bemerkungen</b>
01.1	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5</b> Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam	29.11.2017 zu B-Plan 16-02	29.11.2017 (E-Mail)	Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" vom 15.09.2017 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
02.2		zu B-Plan 16-03	29.11.2017 (E-Mail)	Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" vom 15.09.2017 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.
02	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle</b> Oderstraße 65, 14513 Teltow	29.11.2017 zu B-Plan 16-02	01.12.2017	siehe Auswertung
		zu B-Plan 16-03	29.11.2017	siehe Auswertung

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
03.1	<b>Landesamt für Umwelt (LfU)</b> , Abteilung T 25 Technischer Umweltschutz / Überwachung Postanschrift: Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam	24.11.2017	24.11.2017 (E-Mail)	siehe Auswertung
03.2	zu B-Plan 16-02 zu B-Plan 16-03	24.11.2017	24.11.2017	siehe Auswertung
04.1	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)</b> Inselstraße 26, 03046 Cottbus	14.11.2017	14.11.2017 (E-Mail)	keine Betroffenheit durch die Planung, siehe Auswertung
04.2	zu B-Plan 16-03	14.11.2017	14.11.2017 (E-Mail)	keine Betroffenheit durch die Planung, siehe Auswertung
05	<b>Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LELF)</b> Müllroser Chaussee 54, D - 15236 Frankfurt (Oder)	-	-	keine Rückäußerung
06	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf</b> Steinplatz 1, 15806 Zossen	27.11.2017	29.11.2017	siehe Auswertung
07.1	<b>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Baudenkmalpflege</b> Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	20.11.2017	05.12.2017	siehe Auswertung
07.2	<b>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	07.11.2017	09.11.2017	siehe Auswertung
08.1	<b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> zu B-Plan 16-02 Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten	16.11.2017	18.11.2017	keine Einwände, siehe Auswertung
08.2	zu B-Plan 16-03	16.11.2017	18.11.2017	keine Einwände, siehe Auswertung
09	<b>Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS)</b> Am Baruther Tor 12 / Haus 134-1, 15806 Zossen	08.12.2017	11.12.2017 (E-Mail)	der LS stimmt dem Vorentwurf der B-Pläne grundsätzlich zu, siehe Auswertung

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
10	<b>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen OT Wünsdorf	13.11.2017	15.11.2017	keine grundsätzlichen Einwände, siehe Auswertung
11	<b>Evangelische Kirche, Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz</b> Georgenkirchstraße 69, 10249 Berlin	-	-	keine Rückäußerung
12	<b>BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH</b> Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin	14.11.2017	16.11.2017	Belange der BVVG werden nicht berührt
13	<b>Landkreis Teltow-Fläming</b> <b>Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</b> Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	06.11.2017 07.12.2017 (SG Wasser, Boden, Abfall)	06.11.2017 07.12.2017 (beide E-Mail)	siehe Auswertung
14	<b>Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"</b> Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde OT Gallun	07.11.2017	09.11.2017	keine Einwände, siehe Auswertung
15	<b>Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden</b> Berliner Allee 30-32, 15806 Zossen OT Wünsdorf	14.11.2017	16.11.2017	der KMS stimmt den Bebauungsplänen zu, siehe Auswertung
16	<b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)</b> Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde	22.11.2017	25.11.2017	keine Bedenken, siehe Auswertung
17	<b>E.DIS Netz GmbH</b> Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland Luckenwalder Straße 66, 15711 Königs Wusterhausen	21.11.2017	23.11.2017	keine Bedenken, siehe Auswertung
18	<b>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co.KG</b> An der Spandauer Brücke 10, 10178 Berlin	16.11.2017	17.11.2017	keine Anlagen der NBB, siehe Auswertung

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
19	<b>EWE Netz GmbH</b> Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen	09.11.2017	09.11.2017 (E-Mail)	Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH, siehe Auswertung
20.1	<b>GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH</b> Maximilianallee 4, 04129 Leipzig zu B-Plan 16-02	23.11.2017	24.11.2017	Planung berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"); keine Einwände gegen das Vorhaben
20.2	zu B-Plan 16-03	23.11.2017	24.11.2017	Planung berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"); keine Einwände gegen das Vorhaben
21	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> Technik Niederlassung Ost Dresdner Straße 78 A / B, 01445 Radebeul	-	-	keine Rückäußerung
22	<b>Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming mbH</b> Forststraße 16, 14943 Luckenwalde	-	-	keine Rückäußerung

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang am	Bemerkungen
23	<b>DNS:NET Internet Service GmbH</b> Zimmerstraße 23, 10969 Berlin	23.12.2017	23.12.2017 (E-Mail)	nach Prüfung der Bestandsunterlagen teilt die DNS:NET Internet Service mit, dass sie im Plangebiet keine Anlagen unterhält. Zur Prüfung von Erschließungsmöglichkeiten ist die Anfrage an die Vertriebsabteilung weitergeleitet worden. keine weitere Rückäußerung
N	<b>Nachbargemeinden</b>			
N 1	<b>Stadt Zossen</b> Marktplatz 20, 15806 Zossen	-	-	keine Rückäußerung
N 2	<b>Stadt Trebbin</b> Markt 1-3, 14959 Trebbin	17.11.2017	22.11.2017	keine Anregungen und Bedenken, planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin sind von der Aufstellung der Bebauungspläne nicht betroffen.
N 3	<b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b> Ruhsldorf Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal	-	-	keine Rückäußerung
N 4	<b>Stadt Baruth / Mark</b> Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth	04.12.2017	06.11.2017	Belange der Stadt Baruth/Mark werden durch die Planungen nicht berührt

**Auswertung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
02.0	<p><b>Einleitend gibt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme folgende formale Hinweise.</b></p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der GL mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
02.1	<p><b>Regionalplanerische Belange</b></p> <p>Für die Gemeinde Am Mellensee ist die Ortslage Sperenberg als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt, nicht aber die Ortslage Klausdorf.</p> <p>Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklungen vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der kommunalen Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regio-</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Anregung Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" wird nicht gefolgt.</b> Bereits zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf hat die Gemeinde Am Mellensee wie folgt Stellung genommen:</p> <p><b>Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den Regionalplan / 2.1.1. (G) Vorzugsräume Siedlung</b></p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme zum 1. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 erwähnt, sind Regionalpläne nach § 8 Abs. 2</p>

<sup>1</sup> laufende Nummerierung der an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

nalplanung zu berücksichtigen.

Eine maßvolle Ausweisung von Wohnneubauf Flächen außerhalb der Vorzugsräume Siedlung ist daher nicht allgemein ausgeschlossen, wenn nachvollziehbar begründet wird, warum der vorgenannten Abwägung zugunsten der Vorzugsräume Siedlung im Einzelfall nicht gefolgt werden kann.

Auch wenn das Plangebiet nicht innerhalb des Vorzugsraums liegt, kann der vorgelegten Begründung dahingehend gefolgt werden, dass der Standort aufgrund der vorhandenen Erschließung und der räumlichen Nähe zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen für die Entwicklung von Wohnraum nicht grundsätzlich ungeeignet ist.

Angesichts der Größe des Plangebietes und der hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten ist es aus regionalplanerischer Sicht dennoch wünschenswert, dass konkretere Darstellungen in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und des dieser Nachfrage gegenüberstehenden Flächenangebots erfolgen sowie mögliche Planungsalternativen innerhalb des Vorzugsraums in Erwägung gezogen werden.

Die Regionale Planungsgemeinschaft regt an, das Planvorhaben vor dem Hintergrund der genannten Argumente zu überdenken und Alternativen für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen.

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

Gleichwohl werden die Planungskriterien Siedlung nach dem Planungselement 2.1 einer näheren Prüfung unterzogen. Das Kriterium 2.1.1.1 erfasst als Kriterien vier Einrichtungen, die vorhanden sein müssen, um das Kriterium Vorzugsraum Siedlung zu erfüllen. Diese vier Einrichtungen sind Schule, Kindertagesstätte, Praxis Allgemeinmediziner (oder vergleichbare Einrichtung) und ein festes Angebot an Lebensmitteln.

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

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

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

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

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

Aus diesem Grunde der Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf als zentralem Verwaltungsstandort die Gewährung des Vorzugsraumes Siedlung zu verweigern, würde die sinnvolle interkommunale sektorale Zusammenarbeit geradezu konterkarieren und zusätzliche Infrastrukturkosten für die Errichtung einer neuen eigenen Schule zum Nachweis des vierten Kriteriums nach sich ziehen. Dies kann weder regionalplanerisch gewollt, noch haushalterisch sinnvoll oder gar beabsichtigt sein. Diese Argumentation fand im 2. Entwurf des Regionalplans keine Beachtung. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Am Mellensee wiederholt beantragt - wenn der Grundsatz 2.1.1 (G) des Regionalplanentwurfes in der vorliegenden Fassung vom 26. April 2012 beibehalten werden soll - der Gemeinde den Status "Vorzugsraum Siedlung mit der Maßgabe Gemeinde Am

Mellensee, Ortslage Klausdorf" zu gewähren und der Liste des 2.1.1 Abs. 2 unter dem Landkreis Teltow-Fläming, Am Mellensee (Gemeinde), Ortslage Klausdorf zuzufügen



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

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

Die Intentionen der Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf haben weiterhin volle Gültigkeit. **Insofern wird der Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft, das Planvorhaben zu überdenken und Alternativen zur für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen, nicht gefolgt.**

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag****02.2 Weitere Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft**

Derzeit lässt das Plankonzept offen, ob das Gebiet für eine großzügige Einfamilien-doppelhausbebauung oder für den Geschosswohnungsbau genutzt wird. Insbesondere. Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" um ein noch vollständig unbebautes Gebiet handelt, wären weitere Überlegungen dahingehend wünschenswert, inwieweit durch eine stärkere planerische Einflussnahme dem zunehmenden Bedarf an kleineren Wohneinheiten entsprochen und ggf. auf die Schaffung von günstigerem Wohnraum hingewirkt werden könnte. Die "Stadt für alle"-Strategie Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg bietet dafür wichtige Anhaltspunkte. Demnach besteht Handlungsbedarf bei der Bereitstellung kleiner, barrierefreier, altengerechter sowie familienfreundlicher Wohnungen und dem Erhalt sozialverträglicher Mieten.

Bezugnehmend auf das Regionale Energie- und Klimaschutzkonzept der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, regt diese an, zu prüfen, ob der Energiebedarf der Wohnsiedlung mit Hilfe eines Blockheizkraftwerkes gedeckt werden kann. Durch die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme können klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen, Energieressourcen und letztlich auch Energiekosten eingespart werden.

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

Das städtebauliche Konzept beider Plangebiete geht vorrangig von einer Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung aus. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" ist zur Betonung der zentralen Haupterschließungsstraße der Ortslage Klausdorf eine höhere städtebauliche Dichte wünschenswert. Dieses wird mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen unmittelbar an der Zossener Straße planungsrechtlich näher bestimmt. Daraus ergibt sich die Zulässigkeit von Geschosswohnbauten.

Inwieweit der Vorhabenträger den zunehmenden Bedarf an kleineren, barrierefreien, altengerechten sowie familienfreundlichen Wohnungen berücksichtigen wird, hängt von seinem wohnungswirtschaftlichen Konzept ab. Es ist davon auszugehen, dass er dabei die Wohnungsmarktlage genauestens analysiert und seine Investitionen darauf abstellt. Das schließt die Errichtung der zuvor genannten Wohnungstypen - auch im Geschosswohnungsbau - nicht aus. Der Hinweis auf die "Stadt für alle" - Strategie Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg wird aufgegriffen und in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Bestimmung sozialverträglicher Mieten kann nur im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Hierzu sind Gespräche zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu führen.

Ob der Energiebedarf der Wohnsiedlung mit Hilfe eines Blockheizkraftwerkes gedeckt werden kann, wäre vom Vorhabenträger in der weiteren Projektentwicklung zu betrachten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu eine Empfehlung aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

03.0 Die **Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)** hat die Entwurfsunterlagen von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis nehmen und prüfen lassen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Informationen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.

03.1 Hinsichtlich des **Immissionsschutzes** teilt mit, dass das LfU zuletzt zum 14.10.2016 zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren Stellung bezogen hat. Die Bebauungspläne wurden insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Für die Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Deren Ergebnisse bewirken die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf und weiterer Darlegungen in der Begründung.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Schallimmissionen der Zossener Straße (L 79). Die Hinweise des LfU vom 14.10.2016 hinsichtlich des passiven Schallschutzes in die Planbegründung übernommen. Eine textliche Festsetzung erfolgt nicht.

Nach Maßgabe der Stellungnahme vom 14.10.2016 wurden in der Planbegründung die Vorbelastungen durch gewerbliche Emissionen auf das Plangebiet, der derzeitige Umweltzustand und die prognostizierten Umweltauswirkungen erörtert. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden als "nicht erheblich" bewertet. Es ist mit baubedingten, temporären Emissionen auf das Plangebiet zu rechnen, die bei Einhaltung des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der "All-

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

gemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen" vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu vermeiden bzw. zu minimieren sind.

Auf nachgeordneter Planungsebene bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist auf die Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen (architektonische Selbsthilfe) im Bereich der Zossener Straße hinzuwirken.

Die Aufstellung der Bebauungspläne erfolgt im "beschleunigten Verfahren" gem. § 13 a BauGB. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan bei Einhaltung der vorgenannten Hinweise seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung wird gefolgt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollten keine Problemlagen gem. § 1 (7) BauGB (Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.) geschaffen werden.

- 03.2 Die **wasserwirtschaftlichen Belange** betreffend und gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3 BbgWG, verweist das **Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)** darauf, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" einen Gewässerrandstreifen einschließt. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).

**Dieser Teil der Stellungnahme hat bereits im Vorentwurf zur Bebauungsplanänderung seine Berücksichtigung gefunden.** Im Bebauungsplan wird der an der nördlichen Plangebietsseite und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs in Verbindung mit einem Regenwasserauslaufbauwerk der Zossener Straße verlaufender Entwässerungsgraben als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Ebenfalls im Bebauungsplanvorentwurf ist zur Grabenbewirtschaftung südlich davon eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabenrandbereich bestimmt worden.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

03.3

**Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL):**

Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für oberirdische Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietsgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Planungsvorhaben liegt in dem GEK-Gebiet Nottekanal Mellensee bis Gallunkanal (Dahm\_NotteK1). Dieses Gebiet liegt noch nicht vor.

Der Mellensee ist ein nicht erheblich verändertes Gewässer, entspricht dem Typ "kalkreicher, ungeschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet und einer Verweilzeit > 30 Tage" und ist berichtspflichtig nach WRRL. Der ökologische Zustand wird als unbefriedigend eingeschätzt. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Mellensee eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt.

Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden. (siehe: [http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice\\_Public/synserver?project=WRRL\\_ww.w.O](http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_ww.w.O)).

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

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

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 03.4 | Für beide Bebauungspläne gilt: Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 4 BbgWG zur Versickerung gebracht werden  | Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Dieser Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter, ist auf das künftige Bauvorhaben bezogen und im Zuge der Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Der Hinweis hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.  |
|      |   | Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung   |
| 04   | Das <b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR)</b> ist durch Planung nicht betroffen. Es hat keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.<br><br>Es teilt folgende rechtserhebliche geologische Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit mit: Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Es weist auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz) hin. | Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.  |
|      |   | Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung   |
| 06   | Die <b>Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde</b> hat zu den Vorentwürfen der beiden Bebauungspläne stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans 16-02 "Wohnen Am Mellensee" aus forstrechtlicher Sicht nicht zu, dem Vorentwurf des Bebauungsplans 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" nur unter Beachtung nachfolgender Hinweise und Forderungen zu. Sie begründet dieses wie folgt:<br><br><b>Zum Bebauungsplan 16-02:</b> Von dem geplanten Vorhaben werden gemäß der Planzeichnung Teil A ca. 0,65 ha Waldfläche als zukünftige öffentliche und private Grünflächen, Allgemeines Wohngebiet (WA 6 und WA 7), öffentliche Straßenver-   | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Am 20.12.2017 fand zur konkreten Bestimmung der Waldeigenschaft bzw. deren genaue Abgrenzung zusammen mit der Unteren Forstbehörde eine Begehung der beiden Plangebiete statt, in dessen Ergebnis die überplanten Waldflächen flurstücksscharf bilanziert wurden. Bei der Ermittlung des forstrechtlichen Qualifizierungsumfanges sind bestehende bauliche Anlagen und Versiegelungen innerhalb von Flächen mit einer Waldeigenschaft (Wald) mindernd berücksichtigt worden. Im Nachgang hat die Untere Forstbehörde den Kompensationsumfang mitgeteilt. |

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

kehrsfläche sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überplant. Eine Übernahme und Berücksichtigung in den Planunterlagen wird gefordert.

Hierbei handelt es sich ausschließlich um Laubmischbestände, hier in Form eines ökologisch wertvollen mit Waldbäumen bestockten Uferbereiches und weiterhin als Sukzessionswald 1entstanden aus der langjährigen Nutzungsaufgabe zwischen den ruinösen Bungalows.

Für dieses Gebiet wurde auf der Seite 20 des Vorentwurfes unter Punkt 4.2 dargestellt, dass der B-Plan 16-02 aktuell nicht mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt. Zur Umsetzung der Planungsziele bedarf es einer Zulassung der Änderung der Nutzungsart (Waldumwandlung) i.S. § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) Dieses kann seitens der unteren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt werden.

Gemäß § 8 (2) Satz 2 LWaldG ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Es handelt sich dabei um eine gebundene Entscheidung.

**Zum Bebauungsplangebiet 16-03:** Vom Plangebiet ist eine ca. 0,38 ha große Fläche mit Waldeigenschaft i.S. § 2 LWaldG betroffen. Diese soll aber lt. Planung als solche überwiegend erhalten bleiben. Auch hier wird eine Übernahme und Berücksichtigung in den Planunterlagen gefordert. In diesem Bereich ist detailliert und flurstücksscharf die Überplanung und damit der notwendige Umfang der Nutzungsartenänderung zu ermitteln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei der als Gehweg 2 dargestellte öffentliche Verkehrsfläche aktuell teilweise um einen Waldweg also auch um Waldfläche handelt.

Die Oberförsterei Wünsdorf weist daraufhin, dass die zu erhaltende Waldfläche für die Zukunft frei betretbar sein muss und somit nicht eingezäunt bzw. anderweitig gesperrt werden darf. Einer notwendigen anteiligen Waldumwandlung würde hier forstbehördlich mit der Auflage der Realisierung des erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsumfanges zugestimmt werden.

Für die Antragstellung, Begleitung und Durchführung der Erstaufforstung sowie des ökologischen Waldumbaus hat der private Vorhabenträger die BFU - Brandenburgische Flächen und Umwelt GmbH aus Cottbus vertraglich gebunden. Die BFU ist bereits im Naturraum "Mittlere Mark" in der Verfügungsgewalt dafür genehmigter Flächen.

Die beiden geschlossenen Verträge beinhalten die Bereitstellung von Flächen zur Durchführung von

- Erstaufforstungsmaßnahmen im Umfang von 0,1927 ha sowie
  - Laubvoranbaumaßnahmen im Umfang von 0,2177 ha
- zum Nachweis von Ausgleichsflächen für die Umwandlung von Wald im Rahmen der Bebauungspläne 16-02 und 16-03 der Gemeinde Am Mellensee im Ortsteil Klausdorf und in Beachtung der Forderungen seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde. Sie werden Teil des städtebaulichen Vertrages des Vorhabenträgers mit der Gemeinde Am Mellensee.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

**Für beide Bebauungspläne gilt:** Für die Überarbeitung der Planung ist zu entscheiden, ob der jeweilige Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert werden soll, so dass von § 8 (2) Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden kann. Hiernach steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Damit diese Bebauungspläne die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllen (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008), müssen diese zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.

Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.

Ist eine forstrechtliche Qualifizierung dieser Bebauungspläne nicht beabsichtigt, so wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) über die Zulassung der Waldumwandlung entschieden. Auf das konkrete Plangebiet bezogen sind folgende Aspekte bei der Qualifizierung zu beachten:

Die konkret überplante Waldfläche ist flurstücksscharf zu bilanzieren. Die Kompensation des Waldverlustes wird auf der Grundlage der ausgewiesenen Waldfunktionen berechnet.

Hierbei kann bei dem B-Pangebiet 16-02 die versiegelte Grundfläche der ruinösen Bauwerke im Sukzessionswald berücksichtigt werden und von der notwendigen Kompensationsfläche abgezogen werden. Hierfür ist eine detaillierte maßstabsge-



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

rechte Planzeichnung mit Nachweis und Bilanzierung der versiegelten Grundflächen notwendig.

Bei der Planung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist zu beachten, dass mindestens im Umfang der beanspruchten Waldfläche eine Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) zu planen ist. Die sich aus dem Kompensationsfaktor ergebende überschießende Fläche kann auch z.B. als ökol. Waldumbaumaßnahme in vorhandenen Waldflächen geplant werden. Liegen die Kompensationsflächen nicht im B-Plan Gebiet selbst, so sind sie innerhalb desselben Naturraumes über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

07.1 Der **Bereich Baudenkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM)**

Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Das Planungsgebiet entspricht weitgehend dem Areal der früheren Ziegelei E. & M. Arndt. Von den technischen Anlagen sind oberirdisch nur noch geringe Reste erkennbar. Möglicherweise befinden sich im Boden weitere Zeugnisse. Die erkannten Denkmale sind auf dem Plan markiert sowie in der Erläuterung benannt:

- Ziegeleibesitzer-Gehöft, Zossener Str. 23 (eingetragenes Denkmal)
- Wohnhaus, Zossener Str. 38 (eingetragenes Denkmal)
- Rührwerk einer Ziegelei, nördlich der Kreuzung Gipsstraße / Bahnhofstraße (als Denkmal erkannt, noch nicht eingetragen).

Es fehlt der Hinweis auf ein weiteres eingetragenes Denkmal, das den südwestlichen Rand des Plangebiets begrenzt:

- Bahnhofstraße, Pflasterung mit Gleisresten (eingetragenes Denkmal).

Das BLDAM weist darauf hin, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Hinweis auf ein weiteres eingetragenes Denkmal (Bahnhofstraße, Pflasterung mit Gleisresten), das den südwestlichen Rand des Plangebiets begrenzt, wird in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

- |      |  |  |
|------|--|--|
| 07.2 | <p>Der <b>Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> weist daraufhin, dass im Zuge von Erdarbeiten beim Entdecken von Bodendenkmalen, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG) anzuzeigen sind. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p> | <p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits in der Begründung zu den Bebauungsplanvorentwürfen 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><b>Keine Änderung der Planung</b></p>   |
| 08.1 | <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung hat das <b>Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)</b> vom Grundsatz her gegen den Bebauungsplan Nr. 16-02 keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt. Eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da mit der Zulässigkeit einer maximal 3-geschossigen Wohnbebauung die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden.</p> <p>Hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude setzt das LBV voraus, dass von diesen keine Blendwirkungen ausgehen werden, die den zivilen Luftverkehr beeinträchtigen könnten.</p>   | <p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise zu den Solaranlagen auf den Dachflächen tragen weitgehend durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und ggf. auch im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Das betrifft auch die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht keine Errichtung von Steganlagen vor. Die Anbindung der Planstraße K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abgestimmt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p> |

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

Im Osten grenzt der Mellensee an das Bebauungsplangebiet. Beim Mellensee handelt es sich um ein schiffbares Landesgewässer in der Zuständigkeit des LBV, Dezernat Binnenschifffahrt als zuständiger der Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg. Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Mellensee sind durch den vorliegenden B-Plan derzeit nicht erkennbar. Sollte im Rahmen der weiteren Planung die Errichtung von Steganlagen beabsichtigt sein, weist das LBV vorsorglich darauf hin, dass die o. g. Behörde zu beteiligen ist, um Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Mellensee durch die Anlagen ausschließen zu können.

Das LBV weist darauf hin, dass die geplante Anbindung der Planstraße A an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abzustimmen ist.

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

08.2 Aus Sicht der Landesverkehrsplanung hat das **Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV)** vom Grundsatz her gegen den Bebauungsplan Nr. 16-03 keine Einwände.

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt. Eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da mit der Zulässigkeit einer maximal 2-geschossigen Wohnbebauung die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude setzt das LBV voraus, dass von diesen keine Blendwirkungen ausgehen werden, die den zivilen Luftverkehr beeinträchtigen könnten.

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise zu den Solaranlagen auf den Dachflächen tragen weitgehend durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und ggf. auch im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Das betrifft auch die Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen.

Die Anbindung der Planstraße K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abgestimmt.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

Das LBV weist darauf hin, dass die geplante Anbindung der Planstraße K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abzustimmen ist.

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

- 09.1 Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS)** stimmt dem Vorentwurf der B-Pläne grundsätzlich zu. Die Landesstraße (L) 79 ist aus den Grenzen der Bebauungspläne herauszunehmen. Der LS ist an den Planungen bezüglich der Anbindungen an die L 79 zu beteiligen.

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.** Die Festsetzung der Landesstraße (L) 79 als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche dient u. a. dem Nachweis der gesicherten Erschließung. Diese Festsetzung berücksichtigt vollumfänglich die im räumlichen Geltungsbereich des jeweiligen Bebauungsplanes liegenden Straßenverkehrsanlagen der Landesstraße. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Somit gehen von den Festsetzungen beider Bebauungspläne keine Einschränkungen für die Landesstraße aus.

**Keine Änderung der Planung**

- 09.2 Auf Nachfrage hat der LS mit seiner E-Mail vom 14.12.2017 mitgeteilt:

1. Die Straßenentwässerungsanlage hat weiterhin Bestand (Wasserrechtliche Erlaubnis Reg.-Nr.: Ab-No-Kf-9 vom 31.08.2016).
2. Der LS und die Gemeinde Am Mellensee sind gemeinsam für die Unterhaltung der Anlage und den weiterführenden Graben verantwortlich.
3. Zurzeit sieht der LS kein Erfordernis die Fläche der Entwässerungsanlage zu erwerben.

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee befindliche Straßenentwässerungsanlage ist mit einer Fläche zur Regelung des Wasserabflusses überplant und berücksichtigt somit diese Straßenentwässerungsanlage.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

- |        |   |  |
|--------|---|--|
| 10     | <p>Der <b>Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> hat zur Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände. 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><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Bereits im Vorentwurf zu den Bebauungsplänen ist ein Hinweis ohne Normencharakter zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen worden.</p> <p style="text-align: center;"><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p>   |
| 13.1   | <p>Das <b>Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming</b> gibt sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu den Bebauungsplanvorentwürfen.</p>  |  |
| 13.1.1 | <p>Die übergeordneten Planungsbindungen für die beiden Bebauungsplanvorentwürfe in der Begründung ausführlich dargelegt. Hinsichtlich der entsprechenden Einordnung der beiden Planentwürfe ergeben sich folgende Hinweise:</p> <p>Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist in der Gemeinde Am Mellensee die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption möglich [vgl. Ziel 4.5 (Z) LEP B-B]. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung empfiehlt, im weiteren Planverfahren deutlicher herauszustellen, welcher dieser Optionen mit der gemeindlichen Planung jeweils gefolgt werden soll. Hingewiesen wird hierzu auch auf die in der Begründung zum Plansatz 4.5 (Z) LEP B-B enthaltene Aufzählung von Flächen, die als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen wären.</p> <p>Soweit die Realisierung über die Umsetzung der zusätzlichen Entwicklungsoption</p> | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) hat mit Schreiben vom 29.11.2017 mitgeteilt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" in der Fassung vom 15.09.2017 an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Nach Reduzierung des Geltungsbereiches und Berücksichtigung eines Teilbereiches von ca. 0,4 ha als Innenentwicklung i.S. des LEP B-B werden rund 1,6 ha neue Wohnsiedlungsflächen (Bruttobauland inkl. Verkehrsflächen) geplant. Die verbleibende zusätzliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 2 LEP B-B in Höhe von 1,6 ha wird somit nicht überschritten. Die bestätigt der Gemeinde, dass sie sich in der Begründung mit den für die Planung relevanten Grundsätzen der Raumordnung auseinandergesetzt hat.</p> <p>Darüber hinaus hat sich die Gemeinde in der Begründung zum Bebau-</p> |

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

vorgesehen ist, sollte eine Einordnung in die der Gemeinde zunächst nach LEP B-B noch zur Verfügung stehende Flächenoption erfolgen.

Angemerkt wird, dass der 2. Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) im Rahmen der Fortführung und Weiterentwicklung der Landesplanung darüber hinaus eine zusätzliche Verdopplung der Eigenentwicklung aller Gemeinden, ungeachtet der Innenentwicklung, bei neuen Wohnungsbauflächen vorsehen soll. Etwaige Neureglungen kommen allerdings erst mit Inkrafttreten des LEP HR zur Anwendung.

Die abschließende Beurteilung über die Vereinbarkeit der Planungen mit den Zielen der Raumordnung obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Ergänzende Ausführungen werden auch hinsichtlich der Auseinandersetzung mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung im aktuellen Regionalplan 2020 empfohlen. Hierbei könnte im Einzelnen die funktionsstarke Lage der Plangebiete herausgestellt werden, die in der Abwägung trotz Abweichens von den Vorzugsräumen den Schluss einer siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Flächenentwicklung nahelegen würde.

- 13.1.2 Zum eigentlichen Planverfahren ist den Unterlagen zu entnehmen, der Bebauungsplan Nr. 16-02 „Wohnen am Mellensee“ nach § 13b BauGB aufzustellen und als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" nach § 4 BauNVO festzusetzen. Hier ist zu beachten, dass der § 13b BauGB ausschließlich für Bebauungspläne gilt, „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... begründet wird“. Die Festsetzung eines WA, welches lediglich "vorwiegend" dem Wohnen dient, ist insofern unzulässig. Möglich wäre z. B. die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes (WR)", in dem ausschließlich Wohngebäude nach § 3 Abs. 2 BauGB für zulässig erklärt werden.

Die Regelungen der textlichen Festsetzungen (TF) Nr. 2 bis 4 (zu den allgemeinen Wohngebieten) sind aus vorgenannten Gründen nur für den BP Nr. 16-03 "Wohnen

ungsplan mit der Festlegung von Vorzugsräumen Siedlung im aktuellen Regionalplan 2020 auseinandergesetzt. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat angeregt, das Planvorhaben zu überdenken und Alternativen für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen. Diesbezüglich verweist die Gemeinde Am Mellensee auf ihre Stellungnahme vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, mit der sie das Abweichen von den Vorzugsräumen Siedlung des Regionalplans siedlungsstrukturell und funktional begründet.

**Keine Änderung der Planung****Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.**

Die Festsetzung reiner und allgemeiner Wohngebiete entspricht den im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans formulierten Intentionen der Planung.

In den reinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes als auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

in der Ortsmitte" möglich.

Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und sportliche Zwecke werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Die Gemeindevertretung Am Mellensee macht mit ihrem Beschluss am 18.10.2017 davon Gebrauch, den Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

"Bebauungspläne iSd § 13b BauGB kommen nur für Bebauungspläne in Betracht, durch die eine Wohnnutzung begründet wird. Nicht eindeutig geregelt ist, ob ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden kann oder ob alle Baugebiete ausgewiesen werden können, in denen eine Wohnnutzung zumindest auch zulässig ist, also insbesondere auch Mischgebiete (§ 6 BauNVO), urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) und nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans auch Kerngebiete (§ 7 BauNVO).

Dass § 13b lediglich Bebauungspläne erfasst, die ausschließlich die Nutzungsart "Wohnen" vorsehen, ist vom Wortlaut her naheliegend. Es bleibt dann aber die städtebauliche Einordnung offen, wonach Wohnnutzungen zB durch bestimmte Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Bäcker, Zeitungen, Tabakwaren) ergänzt werden müssen, wenn man nicht öde Wohnstätten erreichen will, die sozusagen ein potenzieller Sanierungsfall wären. Dies läge auch deshalb nahe, weil ein solches Gebiet noch nicht einmal dem reinen Wohngebiet (§ 3 BauNVO) entspräche, in dem immerhin Einrichtungen zur Kinderbetreuung allgemein und weitere Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Daher fallen auch wohnnutzungsähnliche Vorhaben und Einrichtungen unter die Vorschrift (Battis / Mitschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819 weisen auf Alten- oder Seniorenheime ggf. auch verbunden mit

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

Erholungseinrichtungen hin einschließlich kleiner Läden und Poststellen.

Dagegen ginge es wohl über das Regelungsziel, das ausdrücklich auf die Beseitigung von Wohnraummangel zielt, hinaus, wenn zB auch Mischgebiete oder urbane Gebiete ausgewiesen werden könnten. In der Sache dürfte vielmehr davon auszugehen sein, dass Bebauungspläne, die reine Wohngebiete ausweisen, vor allem im Fokus stehen, wenn keine städtebaulich unververtretbaren Gebilde entstehen. Rechtlicher Maßstab bleibt auch in den Fällen des § 13b-Bebauungsplans das, was § 1 Abs. 6 vorgibt, wie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2). Dabei muss der Blick nicht nur auf das neue Baugebiet gerichtet sein, sondern schließt das ein, was sich aus dem städtebaulichen Umfeld des neuen Baugebiets ergibt." (aus Kommentierung des BauGB in "Ernst-Zinkhahn-Bielenberg Baugesetzbuch Kommentar, Verlag C.H.Beck München, Lfg. 126 August 2017, I. Kapitel. 1. Teil. Bauleitplanung, § 13 b, Rn 18")

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16-02 sind diese Intentionen zu Grunde gelegt worden. Gerade das Vermeiden öder Wohnstätten, insbesondere an der Zossener Straße und bisher auch für die Erschließungsachse zum Mellensee angedacht, erfordert auch die Zulässigkeit anderer, die Wohnnutzung ergänzender Nutzungen, ohne den dominierenden Wohncharakter zu schmälern.

Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auf den unmittelbar an die Zossener Straße angrenzenden Flächen und im Bereich der Bestandsbauten südlich der Planstraße A werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen.



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

Im Hinblick auf die Anforderungen zur Anwendung des § 13b BauGB als auch im Rahmen der Verträglichkeit mit der angestrebten Wohnnutzung sind in den allgemeinen Wohngebieten die allgemein zulässigen "nicht störenden Handwerksbetriebe" sowie "Anlagen für sportliche Zwecke" nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Baugebiete hinter denen der ersten Baureihe an der Zossener Straße werden als Reine Wohngebiete bestimmt:

Die vorderen an der Zossener Straße gelegenen sowie die in Anwendung des § 34 BauGB dem Innenbereich angehörigen Flächen an der Zossener Straße und zwischen der Planstraße A und der südlichen Plangebietsgrenze werden als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten aufgrund ihrer standortspezifischen städtebaulichen Erfordernisse nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Textliche Festsetzung Nr. 4).

Bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen sind nur ausnahmsweise zulässig. Das betrifft Läden, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden (zB Kioske, Brotläden) sind (Textliche Festsetzung Nr. 5).

Das südlich der Planstraße A festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 3 wird in die Gebiets-teile WA 3.1 und WA 3.2 mit unterschiedlichen Nutzungsbestimmungen gegliedert (Textliche Festsetzung Nr. 6). Während im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind,

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

		sollen im allgemeinen Wohn-gebiet WA 3.2 nur Wohngebäude sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein. Die gemäß § 13 BauNVO im allgemeinen Wohn-gebiet zulässigen Räume für freie Berufe sind von dieser Gliederung allerdings nicht betroffen (Textliche Festsetzung Nr. 6).
		<b>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
13.1.3	Aufgrund der Abweichungen zum wirksamen Flächennutzungsplan ist, entgegen den Darlegungen auf S. 26 der Begründung, dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 letzter Halbsatz BauGB "im Wege der Berichtigung anzupassen".	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der aufzustellende Bebauungsplan folgt den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. <b>Keine Änderung der Planung</b>
13.1.4	Die TF Nr. 4 ist zudem mit der Formulierung "z.B." unbestimmt. Ein Ausschluss von bestimmten Nutzungen kann nur auf zwei Wegen erfolgen. "Mit der Festsetzung werden in einem Katalog diejenigen Nutzungen beschrieben und abschließend aufgezählt, die aus einem Baugebiet ausgeschlossen werden sollen (zB Einzelhandelsbetriebe mit innerstadtrelevanten Sortimenten), oder mit der Festsetzung werden die Vorhaben, die von einem Baugebiet ferngehalten werden sollen, durch eine abschließende Aufzählung der Betriebe bestimmt, die ausdrücklich für zulässig erklärt werden."	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die beispielhafte Aufzählung der zur Versorgung des Gebietes dienenden Nachbarschaftslädenarten (zB Kioske, Brotläden) wird aus der textlichen Festsetzung entfernt und in der Begründung beschrieben.
		<b>Änderung der Planung</b>
13.1.5	Bezüglich der TF Nr. 6 ist zu beachten, dass bei Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß nach § 23 Abs. 2 und 3 zugelassen werden kann. Nach Kommentar "dürfte ein Vortreten von 1,50 m im Regelfall als geringfügig zu bewerten sein." Eine besondere Festsetzung im Bebauungsplan wäre insofern nicht erforderlich. "Sind dennoch entsprechende Festsetzungen beabsichtigt, sind diese nach Art und Umfang zu bestimmen. "Dem Umfang nach ist es notwendig, Anzahl oder Maße (Länge, Breite, Höhe) anzugeben." Die Festsetzung ist entsprechend zu prüfen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Die Festsetzung dient der eindeutigen Klarstellung der Überschreitungsmöglichkeiten von Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Bauteile. Es werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 13.1.6 | <p>Der 2. Satz der TF Nr. 7 ist nicht nachvollziehbar. Auch die Begründung gibt keinen weiteren Aufschluss darüber. Handelt es sich hier um Regelungen für eine öffentliche Fläche, ist dies entsprechend festzusetzen. Für private Flächen ist eine derartige Festsetzung nicht möglich.</p> <p>TF 7: Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Bei Errichtung von mehr als einem Stellplatz ist ein nicht überdachter Stellplatz auch auf der Zufahrtsfläche ab einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.</p> | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> In § 23 der Baunutzungsverordnung werden überbaubare Grundstücksflächen geregelt. Nach Absatz 5 können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den <u>nicht überbaubaren Grundstücksflächen</u> Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Zu den baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, gehören z.B. auch Stellplätze und Garagen. Wenn mehr als ein Stellplatz errichtet werden soll, darf dieser, soweit er nicht überdacht ist, auch innerhalb der 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie gemessenen tiefen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; dieses dann allerdings unter Einhaltung eines 3 Meter-Abstandes von der Straßenbegrenzungslinie.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p> |
| 13.1.7 | <p>Da entsprechend der TF Nr. 8 die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt hierzu nicht detailliert Stellung genommen werden.</p>   | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p>  |
| 13.1.8 | <p>Ausgehend davon, dass durch die Bauleitplanungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, und beide Bebauungspläne an die Landesstraße L 79 angebunden werden, wird nicht nur auf die erforderliche Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen als Straßenbaulastträger aufmerksam gemacht, sondern bereits jetzt zur Vermeidung späterer Verkehrsprobleme die Gestaltung eines vierarmigen Knotenpunktes zwischen Planstraße A - Zossener Straße - Planstraße K empfohlen.</p>  | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Ausbildung des vierarmigen Knotenpunktes der Planstraßen A und K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abgestimmt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>  |
| 13.1.9 | <p>Im Übrigen ist hier zu beachten, dass die TF Nr. 8 doppelt auf dem Plan enthalten ist. Eine Korrektur ist erforderlich.</p>   | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b><br/><b>Änderung der Planung</b></p>   |

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.1.10	Dem Satz 3 der TF Nr. 9 fehlt die bodenrechtliche Relevanz. Er ist zu streichen. TF 9: In den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ohne Nachweis der wasserrechtlichen Unbedenklichkeit ist die Verwendung von auswasch- und auslaugbaren Stoffen nicht zulässig.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Der Satz 3 der TF Nr. 9 des Vorentwurfs wird gestrichen.  <b>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
13.1.11	Für die TF 12 bis 16 ist zu beachten, dass die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entbehrlich ist. Nach Kommentar sind "Erhaltungsfestsetzungen auf funktionelles Grün ausgerichtet, so dass mit der Festsetzung zugleich Ersatzpflanzungspflichten auferlegt seien. Nach dem BVerwG muss nicht vorsorglich eine zusätzliche, die Erhaltungsfestsetzung ergänzende Ersatzpflanzungsfestsetzung getroffen werden".	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt.</b> In der Fortschreibung der TF 15 des Vorentwurfs entfällt die Bestimmung "dauerhaft zu erhalten", da es sich hier um Pflanzbindungen handelt, die ausschließlich Grünflächen betrifft. Dagegen will die Gemeinde bei den Pflanzgeboten in den Baugebieten und innerhalb der Straßenverkehrsflächen bereits mit der textlichen Festsetzung auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der Pflanzungen hinweisen.  <b>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
13.1.12	Der letzte Satz der TF Nr. 12 ist zudem unbestimmt. Sowohl die "vorhandenen 3 Birken" als auch der „in der Planzeichnung bestimmte Standort“ sind in der Planzeichnung nicht zu verorten. Die TF ist zu prüfen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die TF (des B-Planes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte") wird dahingehend geändert, dass die Bestimmung des Nachpflanzgebotes bei Abgang der drei in der Planstraße K vorhandenen an dem in der Planzeichnung bestimmten Standort entfällt.  <b>Änderung der Planung</b>
13.1.13	Auch die TF Nr. 13 ist mit den Formulierungen "im Bereich" und "Grundstücksfrontlänge" unbestimmt. Hier ist Eindeutigkeit herzustellen. TF 13: In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie je angefangene 18 m Grundstücksfrontlänge mindestens ein Obst- oder Laubbaum der Pflanzliste 1 als Hochstamm mit einem	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b> Der textlichen Festsetzung fehlt es nicht seiner Eindeutigkeit. Die Grundstücksfrontlänge ist die Länge des jeweiligen Grundstückes an der davor liegenden Straße. Dieses Maß ist vorhabenbedingt konkret bestimmbar, auf das dann die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume ermittelt werden kann.

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene, gebietsheimische Bäume der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 10 cm sind im Bereich von 5 Metern ab der Straßenbegrenzungslinie anrechenbar.

Der in der textlichen Festsetzung verwendete Begriff des Bereichs wird genau beschrieben. Er ist die von der Straßenbegrenzungslinie 5 Meter in das Baugebiet hineinreichende Grundstücksfläche. Somit ergibt sich ein Pflanzbereich von 5 Metern Tiefe und der jeweiligen Grundstücksbreite an der angrenzenden Straße.

Im Übrigen ist diese Festsetzung bereits zweimal in Bebauungsplänen anderer Gemeinden (in der LH Potsdam und im LK Potsdam-Mittelmark) angewandt worden und in Zuge der Rechtsprüfung von den zuständigen Behörden nicht beanstandet worden.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

13.1.14 Für die TF Nr. 15 ist zu beachten, dass Inhalte von Baumschutzsatzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind. Hinsichtlich der Erhaltung von Gehölzen reicht die Anwendung der Baumschutzsatzung aus. Die Festsetzung ist zu streichen.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die TF wird geändert.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

13.1.15 Die textliche Festsetzung Nr. 16 ist zu prüfen, da in den Plänen keine Anpflanzflächen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzt wurden.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die TF des B-Plans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wird dahingehend geändert, dass sie sich auf die Umgrenzungen

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

13.1.16 Der Skizze in der Begründung auf S. 7 ist zu entnehmen, dass die westliche Hälfte der Zossener Straße zum räumlichen Geltungsbereich des BP Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" gehört. Die östliche Hälfte der Zossener Straße hingegen zählt nach der Skizze auf S. 10 zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte". In der Planzeichnung selbst ist diese klare Abgrenzung nicht erkennbar. Hier ist Eindeutigkeit herzustellen, zumal es sich um zwei separate Bauleitplanverfahren handelt.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden ab der Phase Entwurf gesondert erstellt.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.1.17	Im B-Plan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" wurden die Gehwege 1 und 2 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen, die im Vergleich zu den Verkehrsflächen mit allgemeiner Zweckbestimmung Besonderheiten aufweisen und darum einen eigenen Typus der Verkehrsanlagen darstellen. Es handelt sich demnach um Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die nach PlanZV mit dem Planzeichen 6.3 und entsprechender Zweckbestimmung festzusetzen sind. Plan/Planzeichenerklärung sind zu überarbeiten.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Mit dem Bebauungsplanentwurf entfällt die Festsetzung von Gehwegen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.  <b>Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
13.1.18	Dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sind nicht die Geltungsbereichsgrenzen der in Rede stehenden Bauleitpläne zu entnehmen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Übersichtspläne auf den Planzeichnungen werden um die räumlichen Geltungsbereichsgrenzen ergänzt.  <b>Keine Änderung der Planung, redaktionelle Fortschreibung der Planzeichnung</b>
13.1.19	Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>
13.1.20	Seitens des SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität wird um Beachtung gebeten, dass über die Zossener Straße die Tour 1 und 2 der FlämingRide (Motorradrouten) sowie der Rundweg Klausdorf (Wanderweg) verlaufen. Die touristische Nutzung für Motorradfahrer und Wanderer ist zu gewährleisten, da der Aktivtourismus im Landkreis gestärkt wird. Die GPS-Tracks dieser Routen sind in den Anlagen dargestellt. Die Trassenverläufe können zudem dem Geoportal der Landkreises Teltow-Fläming unter <a href="http://www.geoportal.teltow-flaeming.de">www.geoportal.teltow-flaeming.de</a> entnommen werden.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Motorradrouten und Wanderwege werden durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-02 "Wohnen in der Ortsmitte" nicht nachteilig oder einschränkend berührt.  <b>Keine Änderung der Planung</b>

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.2	Die Stellungnahme des <b>Hauptamtes / Infrastrukturmanagement des Landkreises Teltow-Fläming</b> ergeht lediglich aus straßenbaulicher / straßenplanerischer Sicht. Eine baufachliche Prüfung erfolgt nicht. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen die Bebauungspläne. Dem Vorhaben stehen keine durch das Sachgebiet Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen / Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  Keine Änderung der Planung
13.3	Das <b>Gesundheitsamt des Landkreises</b> Teltow-Fläming hat keine Einwände / Hinweise zu den Vorentwürfen der Bebauungspläne.	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  Keine Änderung der Planung
13.4	Das <b>Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat zum Planungsvorhaben keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  Keine Änderung der Planung
13.5	Die <b>Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming</b> teilt mit:  1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 16-02 "Wohnen am Mellensee" befindet sich ein Baudenkmal. Dabei handelt es sich um das Wohnhaus Zossener Straße 38. Im Bebauungsplanvorentwurf ist das Baudenkmal benannt und auch korrekt kartiert.  2. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" befindet sich ein Baudenkmal. Dabei handelt es sich um das Ziegeleibesitzergehöft in der Zossener Straße 23. Im Bebauungsplanvorentwurf ist das Baudenkmal benannt und auch korrekt kartiert.  3. Die Untere Denkmalschutzbehörde weist daraufhin, dass auch die Umgebung	Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

eines Baudenkmals bestimmten Schutzkriterien unterliegt (§ 2 Abs. 3 BbgD-SchG). Demnach sind alle Maßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmals zu beantragen (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG) und unterliegen der Genehmigungspflicht durch die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

- 13.6 Das **Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall des Umweltamtes des Landkreises Teutow-Fläming** regt an die Aufnahme folgenden Hinweis ohne Normencharakter bezüglich der Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen an:

Für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen möglich, werden jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung, also bis max. 60 m Tiefe, und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich.

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

Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, dass Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufgenommen werden, wenn bereits im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenauf-

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

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

wand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.

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

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

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

Außerdem sind bei der weiteren Planung die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde "Hinweisblatt Planungsvorhaben" vom 3. Februar 2014 zu berücksichtigen.

Die benannten Merkblätter des SG Wasser, Boden, Abfall sind auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming [www.teltow-flaeming.de](http://www.teltow-flaeming.de) unter dem Menüpunkt "Was erledige ich wo" - Merkblätter - Umweltamt abrufbar.

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

13.7.1 Die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming** hat zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise beachtet werden:

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

Die Vorhabenfläche liegt zu einem großen Teil im Außenbereich des Ortsteils Klausdorf, am Ufer des Mellensees. An stehenden Gewässern im Außenbereich mit einer Größe von mehr als 1 ha, zu denen der Mellensee gehört, dürfen gemäß § 61 BNatSchG im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden. Ausgenommen von dem Bauverbot sind nur bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Ein Bebauungsplan darf nicht gegen sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Gesetzgeber gibt im § 1 Abs. 6 BNatSchG als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor, dass stehende Gewässer mit ihren Uferzonen als wichtige Freiräume zu schützen sind. Die Gewässer sind insbesondere nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Entsprechend des § 61 BNatSchG sollen, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, in erster Linie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes abgewehrt werden. Daneben dient die Vorschrift auch dem Zweck, die Gewässerufer für die Erholung suchende Bevölkerung frei zu halten; sie soll damit der Verbauung, Zersiedelung und Parzellierung im Uferbereich entgegen wirken. Der Uferbereich verfügt momentan über keine gesicherte oder öffentliche Erschließung. Aus den eingereichten Unterlagen wird ersichtlich, dass im geschützten Uferbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer Breite von 20 m (!) eingetragen ist. Hier soll ein Zugang zum See geschaffen

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

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** In Fortschreibung des Bebauungsplanvorentwurfs Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" wird der Uferbereich planungsrechtlich durch den nachrichtlich übernommenen Wald und durch vorrangig öffentliche Grünflächen bestimmt. Ein Gehrecht und ein Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit auf der ursprünglichen privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnaher Uferbereich" ist nicht mehr Gegenstand einer Festsetzung..

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

Mit einer neu aufgenommenen textlichen Festsetzung wird bestimmt, dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung im reinen Wohngebiet WR 3 sowie in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 östlich der Linie A-B-C-D unzulässig sind. Die Linie A-B-C-D verläuft im Abstand von 50 Metern zur Uferlinie des Mellensees.

Der bereits im Vorentwurf berücksichtigte 50-Meter-Abstand zur Uferlinie des Mellensees wird auch im Entwurf planungsrechtlich gesichert.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

werden. Bauliche Maßnahmen (hier: die Anlage von Verkehrsflächen) würden der naturschutzrechtlichen Regelung des § 61 BNatSchG zuwiderlaufen und sind naturschutzfachlich nicht umsetzbar.

Neben dem geschützten 50-m-Uferbereich überlagert die vorliegende Planung auch das Ufer des Mellensees. Der Mellensee gehört gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG einschließlich seiner Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation, sowie seiner natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche zu den gesetzlich geschützten Biotopen und darf weder zerstört noch sonstig erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Den Unterlagen ist in diesem Bereich ein 20 m (!) breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu entnehmen. Durch die Errichtung von Wegen und einer eventuellen Errichtung von Steganlagen in diesem Bereich ist zu befürchten, dass es zu dieser unzulässigen Zerstörung der Ufervegetation bzw. zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des geschützten Biotops kommen wird. Zur Realisierung des Bebauungsplanes wäre die Erteilung einer naturschutzfachlichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erforderlich, die jedoch aufgrund der Lage am / im LSG sowie im gemäß § 61 BNatSchG geschützten Uferbereichs des Mellensees nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming legt folgende Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) dar:

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

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

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

Demzufolge wären für das Vorhaben die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen.

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

Sind auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 BNatSchG zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG vor der Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden. Dazu sind jedoch entsprechend prüffähige Unterlagen erforderlich (Befreiungsantrag, landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag). Die Beteiligung vor der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu empfehlen, da im Falle der Versagung der Befreiung schlimmstenfalls der ganze Bebauungsplan nichtig sein kann.

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

13.7.1.2 Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming gibt detaillierte Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes** zum Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee". Sie begründet dieses damit, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Gemeindevertretung Am Mellensee hat am 10.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" im Ortsteil Klausdorf gefasst. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nach § 13b keine Anwendung. Es werden somit keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch ist in der Begründung des Bebauungsplans darzulegen, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. in welcher Weise Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter getroffen werden.

In der Begründung zu den Vorentwürfen der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 ist dieses vorgenommen worden. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

**Keine Änderung der Planung**

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag****Weitergehende Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee"**

13.7.1.3 Nach erfolgter Rücksprache mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, ist eine Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB nicht möglich, da die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB liegen vor. Das ist vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung nicht bezweifelt worden.

**Keine Änderung der Planung**

13.7.1.4 Die Begründung ist durch das "Vermengen" beider B-Pläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03 völlig undurchsichtig und sehr schwer nachvollziehbar. Im weiteren Verlauf sollte die Begründung lediglich auf den jeweiligen B-Plan selbst bezogen werden erst recht, weil beide im unterschiedlichen Verfahren nach BauGB laufen und damit unterschiedliche gesetzliche Rahmenbedingungen gelten.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden ab der Phase Entwurf gesondert erstellt.

**Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

13.7.1.5 Entlang der Zossener Straße befindet sich eine gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee. Demnach dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleebäume nicht tangiert werden.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Mit Ausnahme des am südlichen Einmündungsbereich der Planstraße stehenden Spitzahornbaumes wird der Fortbestand aller im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-02 vorhandenen Straßenbäume der Zossener Straße durch das planzeichnerische Erhaltungsgebot gesichert. Das Auffüllen der Fehlstellen der geschützten Baumallee wird durch ein planzeichnerisches Anpflanzgebot vorbereitet. Inwieweit die Alleebäume durch die Erschließungsmaßnahmen berührt sind, ist Gegenstand der gesonderten Erschließungsplanung.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.7.1.6	Durch das geplante Vorhaben ist evtl. Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) ist frühzeitig zu beteiligen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Berücksichtigung gefunden.</b> Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) ist beteiligt worden.
13.7.1.7	Bei der Planung ist zu beachten, dass sich nur der straßennahe Teil des Bebauungsplans im bauplanungsrechtlichen Innenbereich befindet. Nur dort gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Am Mellensee. Im Außenbereichsteil des Bebauungsplans gilt bei baulichen Vorhaben die naturschutzfachliche Eingriffsregelung. Der Stammumfang spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle, so dass z. B. auch Büsche und Hecken geschützt sind und deren Verlust entsprechend der HVE oder des LBP-Handbuches zu bilanzieren ist. Des Weiteren dürfen nur Obstbäume, Pappeln und Baumweiden im besiedelten Bereich, ohne Genehmigung außerhalb der Vegetationsperiode gefällt werden. Im unbesiedelten Bereich wäre eine Genehmigung durch die UNB erforderlich.	<b>Keine Änderung der Planung</b>
13.7.1.8	Der Artenschutzfachbeitrag ist zu korrigieren, zu aktualisieren und zu vervollständigen (Methodik, Kartierungsergebnisse verorten, mögliche weitere Feststellungen einarbeiten). Eine Bebauung der Habitate der Zauneidechse ist ohne ein Konzept zum Umgang mit der Art nicht möglich. Die Bebauung erfordert daher einen Vorlauf von mindestens einer Aktivitätsperiode der Zauneidechse. Die dann durchzuführenden Maßnahmen sollten bereits während der Planaufstellung entwickelt werden und bereits jetzt mögliche Ersatzflächen bereitgestellt und auf ihre Eignung geprüft werden. Zielführend wäre es auch, die betroffenen Flächen von vornherein von einer Bebauung frei zu halten und sie als Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 festzusetzen. Es ist andernfalls mit erheblichen Problemen für die einzelnen Bauherren bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben zu rechnen.	<b>Keine Änderung der Planung</b>
		<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Zum Bebauungsplanentwurf liegt der Abschlussbericht des Artenschutzbeitrages vor und wird in der Begründung berücksichtigt. In dem zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger abzuschließendem städtebaulichen Vertrag werden Kompensationsmaßnahmen für die Habitat der Zauneidechse geregelt.
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>

Ifd. Nr. <sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.7.1.9 Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. <b>Keine Änderung der Planung</b>
17.7.1.10 Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensierung des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Gemeinde Am Mellensee und des Naturraumes ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßnahmen o.ä. rechtlich zulässig. Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> <b>Keine Änderung der Planung,</b>
13.7.1.11 Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden - erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des Bebauungsplans liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> In dem zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers verfügbaren Flächen geregelt. <b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
13.7.1.12 Sollten Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplans notwendig werden (z.B. für die Versiegelung oder den Artenschutz), sind diese zudem grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> In dem zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag werden die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen auf den der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers verfügbaren Flächen geregelt. <b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>



Ifd. Nr. <sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.7.2.0 Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat zum Vor-entwurf des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aus naturschutz-rechtlicher Sicht keine Bedenken und keine Einwendungen. Allerdings gibt sie fol-gende sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der ei-genen Zuständigkeit:	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Plan-inhalte zur Kenntnis genommen.</b>
13.7.1. Die Begründung ist durch das "Vermengen" beider B-Pläne Nr. 16-02 und Nr. 16-03 undurchsichtig und schwer nachvollziehbar. Im weiteren Verlauf sollte die Begrün-dung lediglich auf den jeweiligen B-Plan selbst bezogen werden - erst recht, weil beide im unterschiedlichen Verfahren nach BauGB laufen und damit unterschiedli-che gesetzliche Rahmenbedingungen gelten.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Planzeichnung und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mel-lensee" und des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" werden ab der Phase Entwurf gesondert erstellt.
13.7.2.2 Obwohl der B-Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und zusammenfassende Erklärung nicht von der Notwendigkeit entbin-det, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Das heißt, dass die Eingriffsreglung abzuarbeiten ist, jedoch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festgelegt werden müssen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Plan-inhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Gemeindevertretung Am Mellen-see hat am 10.08.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungs-plans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" im Ortsteil Klausdorf gefasst. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdich-tung als Maßnahmen der Innenentwicklung und trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung. Deshalb wird er als Bebauungsplan der In-nenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetz-buches, somit im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die gesetzlichen Voraussetzungen dafür liegen vor.  Das wiederum bedeutet, dass Eingriffe, die auf Grund der Änderungspla-nung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die natur-schutzrechtliche Eingriffsregelung findet daher im Bebauungsplanaufstel-lungsverfahren nach § 13a keine Anwendung. Es werden somit keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Dennoch ist in der Begründung

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

des Bebauungsplans darzulegen, ob und in welcher Form Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind bzw. in welcher Weise Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / sonstige Sachgüter getroffen werden.

In der Begründung zu den Vorentwürfen der beiden Bebauungspläne Nr. 16-02 und 16-03 ist dieses vorgenommen worden. Auch ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S.1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

- 13.7.2.3 Entlang der Zossener Straße befindet sich eine gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützte Allee. Demnach dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei dem eventuell geplanten Anlegen einer Erschließung durch Straße und Medien ist darauf zu achten, dass Alleebäume nicht tangiert werden.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der Fortbestand aller im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16-03 vorhandenen Straßenbäume der Zossener Straße wird durch das planzeichnerische Erhaltungsgebot gesichert. Das Auffüllen einer Fehlstelle der geschützten Baumallee wird durch ein planzeichnerisches Anpflanzgebot vorbereitet. Inwieweit die Alleebäume durch die Erschließungsmaßnahmen berührt sind, ist Gegenstand der gesonderten Erschließungsplanung.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

- 13.7.2.4 Durch das geplante Vorhaben ist evtl. Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) ist frühzeitig zu beteiligen.

**Dieser Teil der Stellungnahme hat bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ihre Berücksichtigung gefunden.** Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Wünsdorf) ist beteiligt worden.

**Keine Änderung der Planung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsvorschlag
13.7.2.5	<p>Der Artenschutzfachbeitrag ist zu korrigieren, zu aktualisieren und zu vervollständigen (Methodik, Kartierungsergebnisse verorten, mögliche weitere Feststellungen einarbeiten). Eine Bebauung der Habitate der Zauneidechse ist ohne ein Konzept zum Umgang mit der Art nicht möglich. Die Bebauung erfordert daher einen Vorlauf von mindestens einer Aktivitätsperiode der Zauneidechse. Die dann durchzuführenden Maßnahmen sollten bereits während der Planaufstellung entwickelt werden und bereits jetzt mögliche Ersatzflächen bereitgestellt und auf ihre Eignung geprüft werden. Zielführend wäre es auch, die betroffenen Flächen von vornerein von einer Bebauung frei zu halten und sie als Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 festzusetzen. Es ist andernfalls mit erheblichen Problemen für die einzelnen Bauherren bei der Realisierung einzelner Bauvorhaben zu rechnen.</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Zum Bebauungsplanentwurf liegt der Abschlussbericht des Artenschutzbeitrages vor und wird in der Begründung berücksichtigt. In dem zwischen der Gemeinde Am Mellensee und dem Vorhabenträger abzuschließendem städtebaulichen Vertrag werden Kompensationsmaßnahmen für die Habitat der Zauneidechse geregelt.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p>
13.8	<p>Das <b>Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
13.9	<p>Das <b>Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat vom Grundsatz her keine Einwände. Es gibt jedoch folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Da die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand des B-Plans ist, kann dazu keine Stellungnahme abgegeben werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Fahrbahnbreite im Hinblick auf die Nutzungsansprüche (Begegnungsfall) Berücksichtigung findet.</li> <li>2. Für den Anschluss an die Zossener Straße (L 79) ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.</li> <li>3. Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich sind entsprechend den gesetzlichen Forderungen zu gewährleisten.</li> </ol>	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Mit der Erschließungsplanung werden die auf die Nutzungsansprüche bezogenen Fahrzeugbegegnungsfälle ihre Berücksichtigung finden. Mit der Erschließungsplanung wird auch für den Anschluss an die Zossener Straße (L 79) die Zustimmung des Straßenbaulastträgers eingeholt werden. Die Ausbildung von Sichtdreiecken im Einmündungsbereich zur Zossener Straße wird Gegenstand der Erschließungsplanung sein.</p> <p>Für die Bebauungspläne Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" ist eine Schallimmissionsprognose erstellt worden. Deren Ergebnisse bewirken die Aufnahme immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf. Verkehrseinschrän-</p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

4. Hinsichtlich Versetzung des Fußgängerüberweges ist eine Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt und Landesbetrieb Straßenwesen erforderlich.
5. Unter Punkt –Verkehrs- und Gewerbelärm- wird dargelegt, dass der Außenlärmpegel nach DIN 18005 für das Wohngebiet unmittelbar an der Zossener Straße überschritten wird. Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden planungsrechtlich zugesichert. Insofern wird darauf hingewiesen, dass eventuell entstehende Verkehrseinschränkungen, die aus möglichen Planungsmängeln resultieren, nicht durch die Anordnung von Beschilderung kompensiert werden.
6. Sofern sich die Bauarbeiten auf den öffentlichen Verkehrsraum auswirken, ist ein Antrag auf Erteilung einer verkehrsrechtlichen Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO zu stellen.
7. Eventuelle Beschilderung und Markierung der Verkehrsflächen sind unter Vorlage eines Markierungs- und Beschilderungsplanes beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. Alle Verkehrszeichen und Markierungen bleiben einer verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten.

Das Straßenverkehrsamt ist in weitere Planungen einzubeziehen.

14

Der **Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"** der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" hat gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist durch die Planung keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.

Der Mellensee ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Stellungnahme ist vom Landesamt für Umwelt Brandenburg einzuholen. Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären. Für die wasserrechtlichen Geneh-

kungen resultieren daraus jedoch nicht.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanentwürfe wird der Landkreis Teltow-Fläming und damit auch das Straßenverkehrsamt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg wurde mit der Planung beteiligt.

**Keine Änderung der Planung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

migungen ist die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig.

- 15 Der **Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)** stimmt den vorgelegten Bebauungsplänen zu. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentl. Schmutzwassernetz erfolgen.

Die konkrete Abstimmung Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung sowie die entstehenden Kosten sind in einer Erschließungsvereinbarung zu regeln. Planungsunterlagen zur inneren Erschließung sind dem Zweckverband KMS Zossen zur Abstimmung vorzulegen.

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

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004). Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

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

Mit der Erschließungsplanung für beide Plangebiete geht auch die Anlage einer Löschwasserversorgung einher.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme

## Auswertungsvorschlag

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 16 | <p>Der <b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)</b> hat gegen die <b>Planungen</b> keine Bedenken, sofern folgender Hinweis beachtet wird: Sollten im Zuge der bautechnischen Realisierung Straßensperrungen oder Änderungen an der Verkehrsführung oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig (Frist je nach Umfang, mindestens jedoch 2 Wochen vorher) mit dem SBAZV abzustimmen.</p>  | <p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p>   |
| 17 | <p>Die <b>E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland</b> hat keine Bedenken gegen die Planungen. Sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.11.2016 (TÖB RB-DS 173 / 16). Darin hat Sie mitgeteilt, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung ihres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen. In den dargestellten Geltungsbereichen der Plangebiete befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung ihrer Anlagen unterbreitet werden.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei künftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen der E.DIS berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Die E.DIS Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis, die bei der weiteren Planung zu be-</p> | <p><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die im räumlichen Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung aufgegeben, umverlegt bzw. neu konzipiert und angelegt.</p> <p>Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p> |

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

rücksichtigen sind.

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

- 18 Die **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt)** teilt mit, dass die WGI GmbH beauftragt ist, Auskunftersuchen zu bearbeiten und namens und in Vollmacht der NBB zu handeln. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.

Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Sollte der Geltungsbereich der Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.

- 19 Die **EWE Netz GmbH** teilt mit, dass sich im Plangebiet von ihr betriebene Versorgungsleitungen und Anlagen befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Im Falle einer Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches oder der Überschreitung des dargestellten Arbeitsraumes wird die NBB erneut beteiligt.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die im räumlichen Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung berücksichtigt. Wenn im Einzelfall erforderlich, müssen sie umverlegt werden.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Auswertungsvorschlag**

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

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

Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Planvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH stellt eine aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung. Sie bittet, sich jederzeit über die genaue Art und Lage auf ihrer Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> zu informieren.