

**Bauleitplanung der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf****Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ (Vorentwurf)**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch Anschreiben vom 13.07.2020

Fristende: 25.08.2020

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 20.08.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Erläuterungen:</b> Die Stadt Zossen plant im Nordwesten des Stadtgebietes u.a. die Entwicklung von 7,8 ha Mischgebiets- und 7,7 ha Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes von 18,4 ha. Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b> Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. 12.2007 (GVBl. I S. 235), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LER HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294), Entwurf des sachlichen Teilregionalplans "Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 2. April 2020 (ABl. Nr. 28, S. 629)</p> <p><b>Bindungswirkung</b> Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten, Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b> Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden, Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation), - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen; - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw. die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform); - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Es besteht kein Abwägungsbelang, da die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das dxf-Format möglich; - dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.	
---	--

<b>2. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 27.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>1. Formale Hinweise</b> 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), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p><b>2. Regionalplanerische Belange</b> Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,</li> <li>- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,</li> <li>- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,</li> <li>- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,</li> <li>- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und</li> <li>- zum Freiraum.</li> </ul>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang, da die regionalplanerischen Belange zu nächst nur als Information dessen Aufstellung des Regionalplans dienen.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe. Mehr Informationen erhalten Sie auf <a href="http://www.havelland-flaeming.de">www.havelland-flaeming.de</a> .	
--	--

<b>3.</b>	Landesamt für Bauen und Verkehr am 04.08.2020
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsüberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S, 575) geprüft.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll in der Mitte der Stadt Zossen innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf das Angebot von Gewerbeflächen geschaffen und Mischgebiete entwickelt werden. Zudem wird eine Verkehrsfläche, die zum einen als Ortsumgehung und zum anderen als Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrassen dienen soll, festgesetzt.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Aufstellung des BPlans keine Einwände. Die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt (Schifffahrt auf Landesgewässern) und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.</p> <p><b>- Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr</b> Es wird eine Verkehrsfläche festgesetzt, die als Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrasse dienen soll. Daher sind die Maßnahmen, insbesondere während der Bauausführung, grundsätzlich mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen.</p> <p><b>- ziviler Luftverkehr</b> Aus luftrechtlicher Sicht erfolgt eine gesonderte Prüfung der eingereichten Planungsunterlagen durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).</p> <p><b>- sonstige Hinweise</b> Eine Beurteilung des B-Plans in Bezug auf eine mögliche Berührung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	
--	--

<b>4.</b>	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 21.07.2020
-----------	---

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zum o.g. Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 1.4.2019 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 1.4.2019 weiterhin Gültigkeit.</p> <p><b>Hinweis:</b> Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit dem Schreiben vom 01.04.2019 hatte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum darauf hingewiesen, dass im Bereich der genannten Planung bisher keine Bodendenkmale bekannt sind. Die gesetzlichen Verpflichtungen bei Bauarbeiten gem. BbgDSchG sind grundsätzlich zu beachten.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p><b>Hinweis:</b> Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<b>5.</b>	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 13.07.2020
-----------	--

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
--------------------------	--------------------

<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt jedoch nicht beeinträchtigt, Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
---	--

<p><b>6.</b> Landkreis Dahme-Spreewald vom 16.07.2020</p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow-Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Betroffenheit besteht, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch</p>

	<p>keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

7.	Stadt Baruth/Mark vom 19.08.2020
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind. Für die Durchführung des Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass die Belange nicht berührt sind, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung</p>

	(Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.
--	---

8. Bundeseisenbahnvermögen vom 13.08.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Das Bundeseisenbahnvermögen ist von Ihren o. g. Planungen nicht betroffen. Eine Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange und als Eigentümer erübrigt sich damit. Es bestehen keine Anregungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Vorsorglich bitten wir um weitere Beteiligung an dem Verfahren.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Betroffenheit besteht, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

9. Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming vom 18.08.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zum Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §4 Absatz 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft keine Einwände.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020</p>

<p>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus. Sollten sich weitere Fragen ergeben, stehen wir gern zu Ihrer Verfügung.</p>	<p>kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

<b>10.</b> Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 18.08.2020	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des</p>



	<p>Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

<b>11.</b>	<b>Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 04.08.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum eingereichten Bauvorhaben.</p> <p>In der Übersichtskarte ist ersichtlich, dass ein Graben am östlichen Rand des Plangebietes vorbeiläuft. An dem Gräben ist ein 5 m breiter Arbeitsstreifen freizuhalten.</p> <p>Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist gegenwärtig nicht möglich. Die Fließrichtung des Grabens Z081301 ist in südliche Richtung zum Sandfließ und dann zum Nottekanal.</p> <p>Sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gewässer vorgesehen werden, sind diese gesondert mit dem Verband abzustimmen.</p> <p>Die Gewässerunterhaltung darf nicht behindert werden. Eventuell entstehende Mehraufwendungen bei der Unterhaltung von Wasserläufen gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Der Verband ist nicht Eigentümer des Gewässers. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der Hinweis, zur Gewässerunterhaltung und das eine Einleitung von Niederschlagswasser an den vorhandenen Gräben gegenwärtig nicht möglich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<b>12.</b>	<b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 23.12.2019</b>
------------	---

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 13.07.2020, eingegangen beim Südbrandenburgischen Abfallzweckverband (SBAZV) am 14.07.2020, teile ich Ihnen mit, dass gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf in der vorliegenden Fassung (Stand 30. 06.2020) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Bedenken bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang. An dieser Stelle wird auf die Stellungnahme der SBAZV bezügl. des Datums hingewiesen, hier liegt augenscheinlich ein redaktioneller Fehler vor (23.12.2019).</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

13. Primagas Energie GmbH & Co. KG vom 13.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Belange berührt, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die</p>

	<p>Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

14. EWE Netz GmbH vom 23.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Betroffenheit besteht, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die</p>

	<p>Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

<b>15.</b>	<b>50Hertz Transmission GmbH vom 14.07.2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen, und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>50Hertz nutzt die B246 im Bereich des Plangebietes als mögliche Trafotransportstrecke zum UW Thyrow. Wir bitten, in diesem Bereich keine Pflanzmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der Hinweis zu möglichen Pflanzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<b>16.</b>	<b>E.DIS Netz GmbH vom 21.07.2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<p>Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 13. Juli 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LAM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500</li> <li>- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf</li> <li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</li> </ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS "</li> <li>2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS"</li> </ol> <p>Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Regionalbereich Ost Brandenburg Herr Wassermann, Tel. 03375/911-223, gern zur Verfügung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Bedenken bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

17. Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 20.08.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zu dem mit Schreiben vom 13. 07.2020 eingereichten Vorentwurf des o.g. Bebauungsplans (Stand 30. Juni 2020) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>"Die Anfragen nach ‚Bauland‘ für Gewerbe in unterschiedlichsten Größen wachsen stetig. Um diese Anfragen gerecht zu werden, soll in der Mitte der Stadt Zossen innerhalb des Ortes Nächst Neuendorf das Angebot dieser Gewerbefläche geschaffen werden. Des Weiteren soll die städtebauliche Ordnung und die Zielvorstellung der Stadt Zossen Rechnung getragen werden. Daher sollen entlang der Nächst Neuendorfer Straße (B246) Mischgebiete entwickelt werden. Zudem wird eine Verkehrsfläche, die zum einen als Ortsumgehung und zum anderen als Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrassen dienen soll, festgesetzt.</p> <p>Um auch planungsrechtlich das Gebiet als Bauland entwickeln zu können, soll hier ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um hier langfristig den Standort als Gewerbegebiete und Mischgebiete festzusetzen. ... Im FNP wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche und als gemischte Baufläche dargestellt." Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen unsererseits grundsätzlich keine Einwände bzw. Bedenken.</p> <p>An den Geltungsbereich, hier Flurstücke 178/1, 178/2, 205, 206, 209, 214, 221/1, 221/3, 221/4, 221/5, 222, 223, 225/2, 226/1, 226/2, 227/1, 227/2, 228/1, 228/2, 229, 230, 231, 232, 233/2, 234/2, 235, 236, 237, 534, 535, 591, 592, 593, 594, 607, 609, 611, 613, 615, 616, 635, 636, 661, 663, 665, 667, 671, 672, 673, 674, 681, 682, 754, 755, 763, 764 der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf, angrenzend befinden sich südlich zu diesem in der ‚Nächst Neuendorfer Landstraße‘ / Bundesstraße ‚B 246‘ zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS.</p> <p>Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug beigelegt, siehe hierzu Anlage Blatt 1/2 bis 2/2. Der Geltungsbereich selbst ist, wie bereits in der Begründung beschrieben, "zum Großteil nicht trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Lediglich die bereits bebauten Flächen sind erschlossen. Eine weiterführende Erschließung der geplanten Gewerbebaufläche ist grundsätzlich über die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung möglich".</p> <p>Für die erforderlich werdende innere Erschließung bzw. für die Änderung / Erweiterung vorhandener</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob das vorhandene Abwasserpumpwerk eine gesonderte Festsetzung erhält oder die betroffene Fläche aus dem Geltungsbereich genommen wird.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

Anlagen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des Trinkwasserbedarfs / Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger zu beplanen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen. Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.

Im Bereich der geplanten verkehrstechnischen Anbindung der , Planstraße A' an die , Nächst Neuendorfer Landstraße' / Bundesstraße ,B 246' ist der Anlagenbestand hinreichend zu beachten - d.h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass auf dem Flurstück 592 der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf im Bestand das Abwasserpumpwerk (APW) .Nächst Neuendorfer Landstraße' vorhanden ist. Entsprechend der Planzeichnung ist beabsichtigt auf dieser Fläche eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Bereits an dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass gemäß den Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB der Standort von Pumpwerken außerhalb von Verkehrsflächen / Fahrbahnen anzuordnen ist.

Folglich empfehlen wir Ihnen, in der Planfortschreibung eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier Abwasserpumpwerk festzusetzen und das Abwasserpumpwerk im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend zu versetzen oder die Trassenführung der Erschließungsstraße anzupassen. Einem Umbau zum möglichen Überfahren des Abwasserpumpwerkes wird nicht zugestimmt. Für den Standort des o.g. APW, einschl. der Leitungen sind zu Gunsten des KMS beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten eingetragen.

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

Bzgl. der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Erschließungsplanung stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Langleist

(Technischer Leiter) ab - Kontakt: Tel. : 0 33 702 / 20 06 - 24, Fax: 0 33 702 / 20 06 - 30, E-Mail: langleist@zv-kms. de.

Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden. Eine zeitnahe Errichtung von zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung für den Geltungsbereich des o.g. B-Plangebietes ist seitens des KMS nicht geplant.

Für die bereits bebauten und erschlossenen Grundstücke ist in der weitergehenden Planung zu prüfen, ob die bereits bestehenden Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind im Zuge der Realisierung von Neubauten zurückzubauen. Seitens des Vorhabenträgers sind entsprechende Anträge auf Herstellung, Änderung oder Stilllegung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu stellen, die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

Die grundsätzlich getätigten Aussagen zur Löschwasserversorgung, siehe Punkt 3. 4 , 'Er-Schließung' der Begründung, haben wir zur Kenntnis genommen. Ergänzend ist zu erwähnen, dass für das o. g. B-Plangebiet über den Grundschatz (hier 48m<sup>3</sup> /h) hinaus kein Löschwasser aus den angrenzenden vorhandenen zentralen öffentlichen Trinkwasseranlagen bereitgestellt werden kann bzw. keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können.

Mit Bezug auf die Äußerungen zum Landschaftsplan der Stadt Zossen und den damit verbundenen Prüfungen bzgl. der Durchdringung des Plangebietes, insbesondere entlang der Verkehrsflächen, ergeht bereits an dieser Stelle der Hinweis, dass der vorhandene Bestand an öffentlichen zentralen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie ggf. geplanter Anlagen hinreichend zu berücksichtigen sind - hier u.a. einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162.

Im Punkt 4.5 'Trinkwasserschutz' wird beschrieben, dass der Geltungsbereich zu o.g. B-Plan außerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt. Der Sachverhalt



<p>stellt den Bestand dar. Wir möchten jedoch der Vollständigkeit halber anmerken, dass zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Groß Schulzendorf des Wasserver- und Abwasserentsorgungs-Zweckverbandes Region Ludwigsfelde (WARL) ein neues Wasserschutzgebiet festgesetzt wird. Das geplante Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf umfasst nach neuer Festsetzung die Ortsteile Groß Schulzendorf und Wietstock der Stadt Ludwigsfelde sowie die Ortsteile Glienick, Horstfelde, Nächst Neuendorf, Nunsdorf und Schünow der Stadt Zossen - es ist festzuhalten, dass eine Verschiebung / Verlagerung des Wasserschutzgebietes in Richtung Süden erfolgt. Da es sich bei dem Verfahren um ein laufendes Verfahren handelt, können derzeit keine abschließenden Äußerungen bzgl. der Auswirkungen auf den o.g. B-Plan getroffen werden. Es ist jedoch zu erwarten, dass mit der Neufestsetzung bzw. der Veränderung des Wasser-Schutzgebietes und den damit verbundenen Schutzbestimmungen bestimmte Handlungen für verboten oder nur beschränkt zulässig erklärt werden.</p> <p>Der o.g. Sachverhalt ist im Rahmen des weiterführenden Planverfahrens hinreichend zu beachten. Die Beteiligung des KMS bzw. der DNWAB als Betriebsführungsgesellschaft des KMS in der Planfortschreibung, hier Aufstellung des Entwurfs, wird vorausgesetzt.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Das in der Begründung aufgezeigte Flurstück 534 der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf ist augenscheinlich nicht in den Planzeichnungen berücksichtigt worden. Wie empfehlen Ihnen die Planunterlagen dahingehend zu prüfen und ggf. zu korrigieren.</p>	
--	--

<b>18.</b>	Stadt Ludwigsfelde vom 17.08.2020	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Bedenken bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit</p>	

	<p>den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

19.	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG vom 16.07.2020	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH &amp; Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyrite GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH &amp; Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH &amp; Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Messzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die genannten Leitungsschutzanweisungen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bbauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird</p>	

<p>Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Im räumlichen Gebiet der Anfrage plant die NBB, Leitungsbaumaßnahmen auszuführen. Ihre Arbeiten sind in der Planungsphase und vor Baubeginn mit der Abteilung Planung und Bau, Herrn Brose, Tel. -Nr. : (030) 81876 1554, E-Mail: TBrose@nbb-netzgesellschaft.de, abzustimmen. Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	dazu ausgearbeitet.
---	---------------------

20. Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg vom 24.08.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zu dem Vorentwurf (Stand: 30. 06. 2020) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich des LuBB.</li> <li>2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch den o.g. Bebauungsplan nicht berührt.</li> <li>3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben aktuell nicht entgegen,</li> <li>4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen.</li> </ol> <p><b>Begründung:</b> Das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet zu dem Vorentwurf (Stand 30. 06. 2020) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" liegt ca. 15,9 km südlich vom Flughafenbezugspunkt des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (künftig Flughafen Berlin Brandenburg »Willy Brandt" [BER]) und damit außerhalb des nach § 12 LuftVG festgesetzten Bauschutzbereiches.</p> <p>Somit befindet sich das Plangebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubsctiraber-Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der zivilen Luftfahrt ist durch die genannten Festsetzungen (Mischgebiet sowie Gewerbegebiet mit einer max. Höhe für bauliche Anlagen von 17,0 m über Bezugspunkt - inkl. 2,5 m zulässiger Überschreitung) nicht zu erwarten.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt zudem in der Umgebung von Schutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen (Radaranlagen), Gemäß § 18 a LuftVG dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Ob und inwieweit solche Störungen gegeben sein könnten, entscheidet das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF). Nach unverbindlicher Vorprüfung des Geltungsbereiches im Internet-Webtool des BAF sind Anlagenschutzbereiche derzeit nicht betroffen (Status grün). Dieser Prüfung wurde eine Höhe für bauliche Anlagen von 17,0 m über Grund zu Grunde gelegt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Bedenken bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

Im Ergebnis bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen.

**Hinweise:**

1. Sollte das im Kartenmaterial dargestellte Plangebiet und / oder seine Festsetzungen geändert werden, sind die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde bitte erneut zur Prüfung einzureichen.

2. Der Vollständigkeit halber weise ich bereits hier darauf hin, dass sich die Genehmigungspflicht ggf. auch auf temporäre Luftfahrthindernisse erstreckt. D. h. der Einsatz von Baugeräten/Kränen/Bauhilfsmitteln ist ggf. durch die das Baugerät betreibende Firma der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

3. Die Zahl der Flugbewegungen am Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld bzw. künftigen BER wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Damit werden sich auch die Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des Flughafens erhöhen. Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Flughafenumfeld ergeben sich aus dem Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld vom 13.08.2004 in seiner aktuellen Fassung, Die Umsetzung dieser Vorgaben obliegt bei Grundstücken, welche nicht bereits am Stichtag 15.05.2000 bebaut oder bebaubar waren, grundsätzlich den jeweiligen Bauherren.

Auch außerhalb der Schutzzonen sollten auch Aufenthaltsräume baulich so gestaltet werden, dass der Schallschutz ausreichende Berücksichtigung findet.

Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) verwiesen, dessen Vollzug sich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Umwelt (LfU) befindet,

4. Zur Abklärung militärischer Belange empfehle ich Ihnen, das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn, zu beteiligen.

5. Die Beteiligung im o. g. Verfahren gilt nicht als ggf. erforderliche luftrechtliche Zustimmung / Genehmigung im (Bau-)Genehmigungsverfahren,

Ich bitte, der Luftfahrtbehörde nach Abschluss des Verfahrens einen die luftrechtlichen Belange betreffenden Auszug vom Abwägungsprotokoll zuzusenden.

**21.** Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.08.2020

**Inhalt der Stellungnahme**

**Beschlussvorschlag**

<p>Von der o. g. Bauleitplanung werden forstrechtliche Belange betroffen.</p> <p>Wald i.S. von § 2 LWaldG1 wurde im Bebauungsplan (nachfolgend B-Plan benannt) als Fläche mit Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB<sup>2</sup>) sowie als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellt.</p> <p>Die auf den Flurstücken 232 und 237 mit Blauer Stechfichte (<i>Picea pungens glauca</i>) bestockte Teilfläche einschließlich des westlich vorgelagerten Laubholz-Streifens (siehe Anlage) im Umfang von ca. 2.500 m<sup>2</sup> unterliegt aktuell der Waldeigenschaft. Die Umsetzung der im Vorentwurf des B-Planes dargestellten Festsetzung, erfordert eine Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG.</p> <p>Da gemäß Festsetzung im Vorentwurf der Bestand vollständig erhalten bleiben soll, wird aus Sicht der Forstbehörde angeregt, die Fläche mit aktueller Waldeigenschaft auch vollständig (einschließlich des westlichen Laubholzstreifens) als Wald (§ 9 Abs. 1, Nr. 18 BauGB) im B-Plan festzusetzen. Hiernach bedarf es keiner Nutzungsartenänderung einschließlich des sich daraus ergebenden Kompensationserfordernis nach § 8 Abs. 3 LWaldG.</p> <p>Wird an der Darstellung im Vorentwurf festgehalten, ist folgendes zu beachten: Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, 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. Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der B-Plan aktuell noch nicht.</p> <p>Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (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)<sup>3</sup>, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.</p> <p>Diese Aussagen müssen spätestens zu Beginn der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung im Entwurf vollständig vorliegen, da durch die Regelungen der Kompensation der Waldinanspruchnahme auch andere Behörden fachlich betroffen sind.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die betroffene Waldfläche festgesetzt wird. Aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Verkehrsfläche sind keine Waldflächen mehr betroffen. (siehe nachfolgenden Hinweis).</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
---	---

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

### 1, Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme nach Forstrecht

- a. Erstaufforstungsfläche
- b. und/oder Waldumbaufläche
- c. und/oder Waldrandgestaltung
- d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgroßen

### 2. Maßnahmenbeschreibung

- a. Pflanzenanzahl
- b. und Baumart(-en)
- c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur
- d. und Nachbesserung

### 3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung

### 4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen

### 5. Sicherheitsleistung

- a. Fälligkeit
- b. und Höhe
- c. und Art der Sicherheit
- d. und Zeitraum

### 6. besondere Genehmigungstatbestände

- a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchAG4
- b. Prüfpflichten gemäß UVPG des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung (entfällt vorliegend)
- c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen

**7. Flächenverfügbarkeit** durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.

Gemäß der aktuellen Waldfunktionskartierung sind für die betroffene Fläche die nachfolgenden Waldfunktion bei einer Waldumwandlung und der damit verbundenen Kompensation zu beachten:

Waldfunktion WF	Nr. Waldfunktion	Faktor Waldfunktion
Walderhalt gem. § 1LWaldG	9100 Grundkompen- sation	1,00
Wald im Mooreinzugsgebiet	7400	1,00
Ausgleichfaktor gesamt		1:2

Bei der Planung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist folgendes zu beachten:

<p>Mindestens im Umfang der beanspruchten Waldfläche (Grundkompensation), ist eine Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) zu planen, Somit ist hiervon einer kalkulierten Ersatzaufforstungsfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> auszugeben. Die sich unter Berücksichtigung des Ausgleichsfaktors (hier 1:2) ergebende überschießende Fläche, kann auch als Schutz und Gestaltungsmaßnahme im vorhandenen Wald geplant werden. Dabei ist der Flächenwert zu berücksichtigen. Eine konkrete Herleitung des notwendigen Kompensationsumfanges, kann nach genauer Ermittlung der Eingriffsfläche bei der Obf. Wünsdorf erfragt werden.</p> <p>Die Maßnahmen sollten vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum "Mittlere Mark" liegen und müssen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Ist in diesem Naturraum keine geeignete Ersatzaufforstungsfläche verfügbar, so kann auf die angrenzenden Naturräume ausgewichen werden.</p> <p>Hinweis: Erreicht der B-Plan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.</p>	
---	--

<p><b>22.</b> Landesbetrieb für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 18.08.2020</p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><b>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> Keine.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.</p> <p><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</b></p> <p><u>Geologie:</u></p> <p>Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR angefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Betroffenheit besteht, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die</p>



Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).	<p>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

<b>23.</b>	Landkreis Teltow-Fläming vom 24.08.2020
<b>23a</b>	Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 25.08.2020
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	
<b>Begründung</b>	
Im Punkt 4.2 der Begründung sollte der Planbereich des in Rede stehenden BP im Kartenausschnitt des wirksamen FNP gekennzeichnet werden.	
<b>Plan</b>	
Eine Regelung durch Textliche Festsetzung (TF) Nr. 1.3 mit der Formulierung "soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben" ist nach § 8 BauNVO2 nicht möglich.	
Der § 8 Abs. 1 BauNVO bestimmt bereits, dass Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbetrieben dient. Somit wird "einerseits geregelt, dass erheblich belästigende Betriebe in Industriegebiete (GI nach § 9 BauNVO) zu verweisen sind. Andererseits ist die Belastung störepfindlicher Nutzungen in der Nachbarschaft von Gewerbegebieten im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein vertretbares Maß zu begrenzen.	
Für gewünschte Regelungen zur Immissionsproblematik hinsichtlich der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen wird auf die Arbeitshilfe4, insbesondere Punkt B 1. 8.2, mit entsprechenden Festsetzungsbeispielen verwiesen.	
Aus Gründen der Bestimmtheit ist anstatt der Formulierung "vorhandenen" in der TF 2. 1 der Begriff "angrenzenden" Straßen zu verwenden.	
Bezüglich der TF 4.2 sind die Buchstaben A-D in der Planzeichenerklärung zu definieren. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob eine derartige Festsetzung auch für den Bereich der Kleinen Feldstraße, beginnend von der Nächst Neuendorfer Landstraße bis an den südlichen Bereich des MI 3 angrenzend, die Kleine Feldstraße im nördlichen Bereich sowie die Planstraße A im nördlichen Bereich bestimmt werden sollte.	
<b>Beschlussvorschlag</b>	
<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).	
Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.	

Die TF 5.2 ist komplett zu überarbeiten. Mit Verweis auf ein Festsetzungsbeispiel aus der Arbeitshilfe5 kann lediglich festgesetzt werden, dass "Dachflächen mit einer Neigung von max. 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als ... m2 zu begrünen sind. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste ... zu verwenden."

Hinsichtlich der beabsichtigten Festsetzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist auf § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB zu verweisen. Nach dieser Regelung wird allerdings auf Gebiete abgestellt und nicht auf einzelne Grundstücke. In der Arbeitshilfe finden sich weiterreichende Erläuterungen und ein entsprechendes Festsetzungsbeispiel.

Für den textlichen Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die Möglichkeit einer Textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG7 verwiesen.

In der Planzeichenerklärung ist für die Mischgebiete beispielhaft eine Zahl anzugeben.

Bei der Grundflächenzahl ist die Formulierung "Höchstmaß" herauszunehmen, da nicht festsetzbar.

Die "Informativen Planzeichen" und die unter dem Begriff "Planunterlage" verwendeten Planzeichen in der Planzeichenerklärung sind zusammenfassend durch die Formulierung "sonstige Planzeichen" zu ersetzen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter.

Die Rechtsgrundlagen sind wie folgt zu aktualisieren: BNatSchG ....., **zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1328).**

Die Planzeichnung ist um den notwendigen Katastervermerk entsprechend Planunterlagen W8 zu ergänzen.

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

**Weitere Hinweise des Landkreises:**

Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt; Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität Hauptamt, hier; SG Infrastrukturmanagement Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit

<p>Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde;                  Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen                  Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin; Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht                  Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall; Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur; Behinderten- und Seniorenbeauftragte</p> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Vom Jugendamt (hier: SG Planung, Controlling, Finanzen) lag bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	
---	--

<b>23b</b>	Umweltamt- Untere Naturschutzbehörde vom 20.08.2020
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung. Nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p><b>1. Einwendungen</b></p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p><b>a) Einwendungen:</b> keine</p> <p><b>b) Rechtsgrundlage:</b> -</p> <p><b>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (Z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</b> –</p> <p><b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (ÜB)</b></p> <p><u>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen</u>                  Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Eine erneute vertiefende Betrachtung für Zauneidechsen wird nicht gefolgt. Das erstellte Gutachten zum Artenschutz betrachtete auch die Reptilien, insbesondere die Zauneidechsen. Reptilien konnten daraufhin nachgewiesen werden.</p> <p><u>Fazit:</u>                  Reptiliennachweise erfolgten lediglich im Osten des UG. Entlang der dort angrenzenden Bahntrasse kamen geeignete Strukturen für die Zauneidechse vor. Im Norden bestand ein Potential für die Waldeidechse, welche jedoch nicht nachgewiesen werden konnte. Im Süd-osten ist ein Vorkommen der Ringelnatter bestätigt worden. Aufgrund der großen Aktionsradien der Ringelnatter ist ein Vorkommen entlang der Saumstrukturen im gesamten UG als wahrscheinlich anzusehen.</p> <p>Im weiteren Verfahren, spätestens zur Ausarbeitung des Entwurfs, werden in einem Umweltbericht alle erheblichen Umweltauswirkungen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben und bewertet. Dabei wird sich auf die Anlage zum BauGB bezogen.</p>

<p>ermittelt werden und in einem Umweltbericht (ÜB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.</p> <p><u>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</u></p> <p>Neben dem o.g. ÜB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [GOP] nach §11 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der ÜB. Der ÜB, der ebenfalls Aussagen zu "geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des ÜB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also "Nichtfachleute", entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG - Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).</p> <p><b>zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b></p> <p><u>2. 1 . Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</u></p> <p><b>2. 1. 1. Arten- und Biotope</b></p> <p>Für Eingriffe in Biotope sind möglichst gleichwertige eingriffsnah (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden muss. Für den Verlust der Biotope sind entsprechende Ausgleichsflächen zu suchen (bspw. intensiv bewirtschaftete Äcker) und als Ackerbrachen festzusetzen. Auch könnten bisher intensiv genutzte Flächen .aus der Intensivnutzung genommen werden und stattdessen extensiv genutzt werden.</p> <p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Im Vorfeld der Beteiligung der TOB wurden bereits die voraussichtlich betroffenen Artengruppen untersucht (Brutvögel, Amphibien, Reptilien, Fledermäuse).</p> <p><u>Dazu folgende Anmerkungen:</u></p>	<p>Hinweis:</p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

Hinsichtlich der Zauneidechse wurde von der UNB bei einer (Übersichts-) Ortsbegehung die Brache (0513322) im Südwesten des Plangebietes, hier insbesondere der südexponierte Gehölzrand, als geeignetes Habitat eingeschätzt. Hier bitte ich um eine vertiefende Betrachtung und Darstellung der Kartierungsgänge bzw. um Aussagen zur Habitatausstattung.

## **2.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Natura 2000 Gebiete**

keine

## **3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

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

## **4. Weiter gehende Hinweise**

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens: -

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

**1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu "Vermeidung - Ausgleich - Ersatz" halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan (BP) verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag)'. Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gemäß Art. 1 Nr. 3 bb)**

InnenentwStG begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Zossen zählen können.

**2.** Vom Vorhaben wird vermutlich der Alleebestand entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße tangiert. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen der Straßen muss so erfolgen, dass Alleebäume nicht tangiert werden.

**3.** Zudem könnte die neu anzulegende, quer durch das BP-Gebiet verlaufende Straße (B 246) ortstypisch mit einer Allee versehen werden. Diese könnte gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme fungieren. Sofern dies in Erwägung gezogen würde, wäre auch eine entsprechende Darstellung in der Planzeichnung einzubringen.

**4.** Im Plangebiet sollen einige Gehölzflächen auch als solche erhalten werden und sind bereits dementsprechend in der Planzeichnung dargestellt; Weitere vorhandene Bäume und Heckenstrukturen sollten möglichst erhalten werden und durch entsprechende Darstellung (Z.B. Planzeichen zum dauerhaften Erhalt o. a.) im Bebauungsplan festgesetzt werden. So kann der naturschutzfachliche Eingriff deutlich minimiert werden und der zu erbringende Kompensationsumfang und damit entstehende Kosten deutlich reduziert werden.

**5.** Auch die geplante textliche Festsetzung Nr. 5.2 (begrünte Dachflächen) wird von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. Evtl. können diese Flächen in späteren Verfahren auch als naturschutzfachlicher Ausgleich angerechnet werden. Während der Aufstellung des B-Planes kann dies leider noch nicht thematisiert werden, da derzeit nicht klar ist, ob und in welchem Umfang Gründächer errichtet werden.

**6.** Die in "Mode" gekommenen (Vor-) Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen sollten im Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden, da sie sich negativ auf das Kleinklima auswirken. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass sich diese Flächen an heißen und sonnigen Sommertagen noch wesentlich stärker aufheizen. Außerdem sind diese Flächen für fast alle Tierarten nicht nutzbar.

**7.** Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die festgesetzte Verkehrsfläche ein Versiegelungsgrad von 100 % anzusetzen ist, auch wenn nicht vorgesehen ist, diese Fläche zu 100 % versiegeln. Es ist rein rechtlich jedoch möglich (vgl. §§ 17 und 19 BauNVO, § 15BNatSchG).

**8.** 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 Stadt Zossen nachweislich ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßgaben o.a. rechtlich zulässig (vgl. HVE, S.34). Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§18BNatSchG).

**9.** Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden - erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m, § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.

**10.** Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (Z. B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung), sind diese im Grundbuch rechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TOB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.

**11.** Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unabhängig davon, ob sie durch die BaumSchVO TF oder eine gemeindliche Baumschutzsatzung geschützt sind oder nicht.

**12.** Durch Einhaltung des unter 11. genannten Zeitraumes zur Beseitigung von Gehölzen können die meisten artenschutzrechtlichen Konflikte vermieden werden.

**13.** Im Rahmen der weitgehenden Vermeidung von Eingriffen ist insbesondere auch zu prüfen, ob Bäume mit Eignung als Fledermausquartiere (Potenzielle Fortpflanzung- und Ruhestätten) erhalten werden können. Sind Bäume mit Eignung als Winterquartier für Fledermäuse von Fällungen betroffen, ist eine Kontrolle der Bäume auf .Besatz durch Fledermäuse vor der Fällung und ggf. eine ökologische Fallbegleitung vorzusehen. Der vorgesehene Erhalt von Gehölzen im Osten und NW des Gebietes und die Rücknahme der Baugrenzen in dem Bereich wird begrüßt.

<p><b>14.</b> Auf den überplanten Offenflächen wurden keine Bodenbrüter nachgewiesen, so dass eine Baufeldfreimachung auch innerhalb der Brutzeit der Europäischen Vogelarten nach einer einfachen Kontrolle durch einen Sachverständigen hier zugelassen werden kann.</p> <p><b>15.</b> Der nordöstliche Teil der Straßenverkehrsfläche greift in den Lebensraum der Zauneidechse ein. Hier sind möglichst bereits auf der Ebene des B-Plans Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zugriffsverbote zu entwickeln. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten droht ansonsten ein Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG und das Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören (§ 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG). Es kann dann zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen auf Grund von Auflagen zum Schutz der Zauneidechse kommen.</p> <p><b>16.</b> Der nördlichste "Zipfel" der in der Planzeichnung als "Gehölzstrukturen" festgesetzten Fläche überlagert die vorhandene Kleine Feldstraße und widerspricht somit der derzeitigen Nutzung.</p>	
---	--

<b>23c</b>   Hauptamt/ Infrastrukturmanagement vom 28.07.2020	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen</p>



	<p>Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

<b>23d</b>	Ordnungsamt vom 05.08.2020
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Bedenken bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<b>23e</b>	Straßenverkehrsamt vom 05.08.2020
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen. Eventuell notwendige Beschilderung nach der StVO ist rechtzeitig vorher beim Straßenverkehrsamt zu beantragen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

Ich bitte um weitere Beteiligung.	<p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
-----------------------------------	--

<b>23f</b>	Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz vom 17.07.2020	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>	
<p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p><b>Hinweise:</b> Sollten bei Erdarbeiten im B-Plan-Areal Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. a., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel. : 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Aufgrund, dass keine Belange betroffen sind, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen</p>	

	<p>für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

<b>23g</b>	Gesundheitsamt vom 17.08.2020	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>		<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände/Hinweise zum Vorentwurf Bebauungsplan (BP) "Gewerbegebiet Zossen Mitte" der Stadt Zossen, OT Nächst Neuendorf</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

23h Untere Bauaufsichtsbehörde vom 28.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>zur vorliegenden Planung gibt es seitens der Unteren Bauaufsicht folgende Hinweise.</p> <p>1. Die jeweiligen Abstände der Baugrenzen zur Straßenbegrenzungslinie, zu gegenüberliegenden Baugrenzen, zur Grenze des Geltungsbereiches bzw. zur Abgrenzungslinie § 16 BauNVO sollten festgelegt und in der Planzeichnung vermerkt werden.</p> <p>2. Aus der Festsetzung 1.2 im letzten Satz: ... "nicht Bestandteil des Bebauungsplanes" ergibt sich nicht, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hier nicht anzuwenden sind. Es wird empfohlen die Festsetzung zum § 6 (3) BauNVO zur Eindeutigkeit der Anwendung wie folgt zu formulieren: "Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind in den Mischgebieten 1-3 nicht zulässig". Aus bauordnungsrechtlicher Sicht der Unteren Bauaufsichtsbehörde bestehen sonst keine Bedenken gegen die Bauleitplanung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass der Geltungsbereich auf die Verkehrsfläche reduziert wird (vgl. nachfolgenden Hinweis), besteht kein Abwägungsbelang bezüglich der genannten Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich. Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

23i Landwirtschaftsamt vom 23.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch das Landwirtschaftsamt wird auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen für das Gewerbegebiet zur Aufstellung des BP-Gebietes hingewiesen. Zur landwirtschaftlichen Nutzung sind 9,28 ha angezeigt. Das entspricht ca. 50 % der Bruttofläche des BP-Gebietes. Betroffen ist ein regional wirtschaftendes Agrarunternehmen. Auch wenn agrarstrukturell der Flächennutzung aus diesem Planvorhaben nicht als gravierend eingestuft wird, bestehen gegenüber dem Agrarunternehmen wirtschaftliche Auswirkungen, die nicht nur aus dem Flächenentzug dieser Planung zu kompensieren sind. Auch andere</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass der Geltungsbereich auf die Verkehrsfläche reduziert wird und keine Gewerbe- bzw. Mischgebiete festgesetzt werden (vgl. nachfolgenden Hinweis), besteht kein Abwägungsbelang bezüglich der genannten Hinweise der unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum</p>

<p>realisierte bzw. geplante Vorhaben zur Verbesserung der, Infrastruktur im Gebiet und den daraus resultierenden Ersatzmaßnahmen in Bezug auf den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen gegenüber des ursprünglich verfügbaren Flächenfonds wirken sich auf die langfristige getätigten Investitionen stark erwerbsmindernd aus. Deshalb wird gefordert, zur notwendigen Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes resultierend aus dem BP-Vorhaben keine landwirtschaftlich genutzten Flächen heranzuziehen.</p> <p>Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind langfristig Pachtverträge angezeigt. Gemäß § 2 LPachtVG sind vereinbarte Änderungen der in anzeigepflichtigen Landpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen der zuständigen Behörde durch den Eigentümer des Grundstückes anzuzeigen. Zuständige Behörde ist das Landwirtschaftsamt des Landkreises TF.</p>	<p>vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
---	---

<p><b>23j</b>   Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall vom 13.08.2020</p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich nach heutigem Kenntnisstand ein Altstandort der im Altlastenkataster des Landkreises Teltow-Fläming erfasst ist.</p> <p>Folgender Altstandort (Altlastverdachtsfläche) ist für den B-Plan Bereich relevant: Die Grundstücke Gemarkung Nächst Neuendorf, Flur 1, Flurstücke 226/1, 229, 672 und 682 sind unter der ALKAT-Nr. 0348720381 als Altstandort "Öllager/Werkstattgebäude /Heizhaus- Nächst Neuendorf ehem. GPG" erfasst.</p> <p>Es sind Belastungen dieser Flächen im Boden und im Grundwasser nicht auszuschließen. Der Altstandort wurde nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht untersucht.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Belastungen mit der jetzigen gewerblichen Nutzung vereinbar. Aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet war prinzipiell auch eine sensible Nutzung Z.B. als Wohnbebauung möglich. Sollte diese Nutzung durch den B-Plan nicht ausgeschlossen werden sind Untersuchungen erforderlich:</p> <p>Daher muss für das hochrangige Schutzgut "menschliche Gesundheit" insbesondere aus Gründen der Vorsorge die Vereinbarkeit evtl. vorhandener</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass der Geltungsbereich auf die Verkehrsfläche reduziert wird und keine Gewerbe- bzw. Mischgebiete festgesetzt werden (vgl. nachfolgenden Hinweis), besteht kein Abwägungsbelang bezüglich der genannten Hinweise des Umweltamtes (Wasser, Boden, Abfall).</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern</p>

<p>Belastungen mit einer geplanten sensiblen Nutzung, die in einem Mischgebiet zulässig ist, beurteilt werden.</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</b> keine</p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b> Bei der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes. Die nachfolgenden Hinweise sind zu berücksichtigen.</p> <p><b>Hinweise</b> Nach den textlichen Hinweisen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern. Hier ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob dies unproblematisch möglich ist (Bodenverhältnisse, Grundwasserstand). Sofern standortnahe Versickerungen für das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse oder des Grundwasserstandes nicht möglich sind, sollten im Planverfahren geeignete zentrale Standorte festgelegt werden, die für Versickerungsanlagen genutzt werden können oder sogar müssen. Hierzu sollten im weiteren Verfahren konkrete Aussagen getroffen werden, obwohl diesbezüglich erst Entscheidungen im Baugenehmigungsverfahren (Erteilung; von wasserrechtlichen Erlaubnissen) erfolgen. Aber im Plangenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob überhaupt versickerungsfähige Standorte vorhanden sind. Ansonsten verzögert sich unnötig das jeweilige Baugenehmigungsverfahren</p>	<p>innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

24.	Landesamt für Umwelt vom 25.08.2020
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft, hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft, Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasser-Wirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch</p>

	<p>keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
<p><b>Immissionsschutz</b>  <u>Sachstand:</u>  Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ der Stadt Zossen, Ortsteil Nächst Neuendorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung von Misch-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Im Geltungsbereich werden vier Mischgebiete (MI) gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO, Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt.</p> <p>Die Planstraße A dient der Erschließung des Plangebietes und zukünftig als Ortsumgehung und Überquerung der östlich angrenzenden Bahntrassen. Südlich verläuft die Nächst Neuendorfer Landstraße (B246). Die geplanten MI sind straßenbegleitend angeordnet. Die Bahntrasse verläuft rund 300m östlich. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Nördlich schließt sich der Betriebsbereich der ERDTRANS GmbH an. Die Erdtrans betreibt diverse nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat am 09.04.20219 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen des Scopings Hinweise per Mail gegeben. Die Anmerkungen zur Erdtrans GmbH wurden in die Begründung übernommen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundzügen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauGB geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<p>zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	
<p><u>Stellungnahme:</u> Verkehrsimmissionen Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2012 abgestellt. Im Ergebnis wird auf S. 14 erläutert, dass mit Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten sind. Der Beurteilung kann aus den nachfolgenden Gründen nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Straßenlärmkartierung ist keine geeignete Beurteilungsgrundlage. Basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und der Nachtlärmindex (LNight) verwendet. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wieder. Die benannten Lärmindize unterscheiden sich zu den in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie können als Orientierung herangezogen werden. Die LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung zur Einhaltung der Orientierungswerte sind die Lärmindize nicht geeignet. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen. Die Immissionen der B246 können mit der Richtlinie zum Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet und Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt werden. Die Beurteilung ist zu überarbeiten.</p> <p>Die Immissionen der Planstraße A bleiben unberücksichtigt. Die Beurteilung ist nicht zu vernachlässigen.</p> <p>Planstraße A: Das Plangebiet soll mittels einer Planstraße erschlossen werden. Die Planstraße A soll zudem der Neustrukturierung und Erschließung der Erdtrans GmbH und als Ortsumgehung dienen. Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planstraße A (Ortsumgehung) ist mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die genaue Trassenführung ist dem LfU nicht bekannt bzw. das prognostizierte Verkehrsaufkommen. Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV einschlägig. Es ist nachzuweisen (gutachterlich), dass mit Ertüchtigung der Planstraße keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV u.a. an den geplanten Mischgebieten zu erwarten ist. Bei der Beurteilung ist ein geeigneter Prognosehorizont (&gt;2030) zu wählen.</p>	<p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p> <p>Bei der Ausarbeitung zum Entwurf werden die immissionsschutzrechtlichen Belange bezgl. der Planstraße und des Verkehrslärms berücksichtigt. Aufgrund, dass im neuen Geltungsbereich keine Misch- bzw. Gewerbegebiete ausgewiesen werden, werden diese immissionsschutzrechtlichen Belange zunächst zurückstellt.</p>



Im Rahmen der Vorsorge und Ableitung eventuell erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen, wird von Seiten des vorbeugenden Immissionsschutzes die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens als notwendig erachtet. Die Erarbeitung eines Verkehrslärmgutachtens ist zweckmäßig um sicherzustellen, dass durch den Bau der Planstraße A keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten sind.

Bei Grenzwertüberschreitung nach § 2 Abs. 1, Ziffer 4 der 16. BImSchV sind gem. §§ 41, 42 und 43 BImSchG, i.V.m. § 2 der 16. BImSchV und §§ 2 und 3 der „Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verkehrswegesellschaftsschutzmaßnahmenverordnung – 24. BImSchV)“ ist der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und Art und Umfang der Schallminderungsmaßnahmen zu ermitteln.

Durch die Planstraße A soll auch die Erschließung der Erdtrans GmbH ertüchtigt werden. Es wird auf die Nr. 7.4 der TA Lärm verwiesen. Die Verkehrsimmissionen des Gewerbes sind nicht zu vernachlässigen. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung zu erarbeiten.

#### Gewerbliche Immissionen

Die Immissionen der Erdtrans GmbH sind im Plangebiet als Vorbelastung zu berücksichtigen. Es ist nachvollziehbar zu erläutern (gutachterlich oder verbal argumentativ), dass mit der Realisierung der Gewerbeflächen die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten eingehalten bzw. keine Verschlechterung eintritt. Es ist darzulegen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Die Auswirkungen der Realisierung sind zu beurteilen.

#### Betriebsleiterwohnung

Gem. textlicher Festsetzung sind Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig. Es wird daher auf den Hinweis von König et al. (König/Roeser/Stock/Stock, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 8 Rn 40a) verwiesen. Darin wird ausgeführt, dass Betriebswohnungen im Gewerbegebiet nur geminderte Schutzwürdigkeit genießen. Sie müssen die gebietstypischen Störungen hinnehmen und haben grundsätzlich keine Abwehransprüche gegen emittierende Gewerbebetriebe, die sich an den zulässigen Störgrad halten (BVerG Urt. V. 16.3.1984-4C 50.80, NVwZ 1984, 511 = ZfBR 1984, 148 = BauR 1984, 612 = BRS 42 Nr. 73). Durch die Zulassung von Betriebswohnungen werden der Gebietscharakter und der zulässige Störgrad der Gewerbebetriebe nicht beeinflusst. Herrschen ungesunde Wohnverhältnisse am gewählten Standort vor, kann die Wohnung nicht genehmigt werden.

**Detailierungsgrad der Umweltprüfung**

Der Umweltbericht- als unselbstständiger Teil der Begründung, wird nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung ergänzt. In der Kurzbeschreibung des Umweltzustandes (S. 11) wird das Schutzgut Mensch nicht berücksichtigt. Bezogen auf das immissionsrelevante Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen und die im Plangebiet selbst vorhandenen bzw. geplanten wesentlichen Emissionsquellen/-flächen darzustellen und deren bau- und betriebsbedingte Emissionen zu erörtern. Es ist nachzuweisen, dass die Orientierungs-, Richt- und Grenzwerte der einschlägigen Rechtsvorschriften (DIN 18005, TA Lärm, 16. BImSchV) eingehalten werden. Bei einer Überschreitung ist die auftretende Konfliktlage mit planerischen Mitteln zu lösen. Die Staubimmissionen der Erdtrans GmbH sind nicht zu vernachlässigen.

Basierend auf den Ergebnissen sind eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung zu beschreiben, transparent darzustellen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Es ist der Nachweis der Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu führen.

**Fazit**

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Misch- und Gewerbegebietsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht auszuschließen. Die Dimensionierung und Auswirkung der geplanten Ortumgebung auf die bestehenden und geplanten Wohn- und Arbeitsstätten kann bislang nicht abgeschätzt werden. Gleiches gilt für den Anteil der gewerblichen Verkehrsbewegungen auf der Planstraße A. Weiterhin ist bislang nicht nachgewiesen, dass die Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen bei Realisierung des GE und unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen zu den immissionsrelevanten Schutzgütern ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand erforderlich. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst nach Vervollständigung der Planungsunterlagen möglich.

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

<b>Wasserwirtschaft</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	<b>Kein Abwägungsbelang.</b>
---	------------------------------

<b>25.   Industrie- und Handelskammer Potsdam vom 25.08.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b> <p>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsnutzung im Plangebiet in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollte, um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu vermeiden. Auch sollten die geplanten Gewerbegebietsflächen für andere gewerbliche Unternehmen vorgehalten werden.</p> <p>Im Plangebiet ist ein Ausschluss nicht vorgenommen worden. Da Einzelhandelsbetriebe eine Unterart von Gewerbebetrieben aller Art darstellen, sind sie damit im Gewerbegebiet allgemein zulässig.</p> <p>Zulässig bleiben könnte eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieben vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsflächengröße dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist.</p> <p>Wir bitten, entsprechend angepassten Textlücken Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Zur geordneten Entwicklung der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen halten wir die Erarbeitung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für erforderlich. Um die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen besser nutzbar machen zu können, sollte auch die verkehrliche Situation in Zossen verbessert werden. Daher halten wir ein abgestimmtes Verkehrskonzept zur Entlastung der Ortsmitte und für den Anschluss an bestehende und zukünftige Gewerbegebiete für wichtig. In diesem Zusammenhang ist auch eine Lösung für die beschränkten Bahnübergänge zu entwickeln. Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten.</p>	<b>Beschlussvorschlag</b> <p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  Aufgrund, dass der Geltungsbereich auf die Verkehrsfläche reduziert wird und keine Gewerbe- bzw. Mischgebiete festgesetzt werden (vgl. nachfolgenden Hinweis), besteht kein Abwägungsbelang bezüglich der genannten Hinweise der IHK Potsdam.</p> <p>Hinweis:  Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.  Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.  Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>

<b>26.   Landesbetrieb Straßenwesen vom 28.08.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<p>Die DB Netz AG Regionalbereich Ost (als Vorhabenträger) und der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf, bereiten die Gemeinschaftsbaumaßnahme Bahnübergangersatzmaßnahme (SÜ B246) als Teilplanung der Ausbaustrecke Berlin-Dresden vor.</p> <p>Im Vorentwurf des o. g. B-Planes sind verkehrliche Anbindungen an die B 246n im Bereich des Bauanfangs (ÖD Nächst Neuendorf und im Anschluss an die kleine Feldstraße) nicht entsprechend dem Projekt der BU-Ersatzmaßnahme dargestellt, Hierzu sind Abstimmungen mit dem Vorhabenträger notwendig.</p> <p>Für die weitere Bauleitplanung ist es erforderlich die Bereiche der Anbindungen zu ergänzen. Unter Pkt. 4.9 des B-Planes (Immissionsschutz) ist zur Thematik Straßenverkehrslärm die Straßenverkehrsprognose 2030 (siehe Anlage) zu berücksichtigen.</p> <p>Der Anbindung der Planstraße A (B 246) an die B 246 wird in der dargestellten Form nicht zugestimmt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>In der weiteren Planung (Entwurf) wird die Straßenverkehrsprognose 2030 berücksichtigt.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	--

27.   Gemeinde Rangsdorf vom 01.09.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die dargestellte Planung lässt Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen.</p> <p>Mit dem Plangebiet will Zossen weitere von ca.6,2 ha Gewerbefläche und ca. 6,2 ha Mischgebietsfläche ausweisen. Die Anbindung des Plangebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt dabei über die Nächst Neuendorfer Landstraße (L 246) zur Stubenrauchstraße (B 96). Durch den zu erwartenden Ziel-und Quellverkehr des Plangebietes wird der Verkehr auf den genannten Straßen weiter zunehmen mit dem Ergebnis einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch in Dabendorf und Zossen und einer Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aufgrund, dass der Geltungsbereich auf die Verkehrsfläche reduziert wird und keine Gewerbe- bzw. Mischgebiete festgesetzt werden (vgl. nachfolgenden Hinweis), besteht kein Abwägungsbelang bezüglich der genannten Hinweise der Gemeinde Rangsdorf.</p> <p>Durch die Reduzierung auf die Verkehrsfläche ist es Ziel des Bebauungsplanes, die Umleitung der B246 bezgl. der Kreuzungsmaßnahmen der DB Bahn vorzubereiten. Durch die Umverlegung der Straße entstehen keine neuen Verkehrserhöhungen.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der</p>

<p>Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen zwingend Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung auf der B 96 erarbeitet und umgesetzt werden.</p>	<p>Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021. Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---

**Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (1) BauGB.** Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Zeit vom 14. Juli 2020 bis einschließlich 25. August 2020 öffentlich ausgelegt.

B1. Bürger 1 vom 16.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu Punkt 3.4 Erschließung Rad- und Fußwege: „Separate Rad- und Fußwege sind an der Nächst-Neuendorfer Landstraße vorhanden. Die vorhandenen Rad- und Fußwege sind bei der konkreten Planungsebene zu berücksichtigen.“</p> <p>Das stimmt so nicht! Seit etwa 10 Jahren bemühen wir uns um einen Radweg entlang der B246 (Nächst Neuendorfer Landstraße) egal in welcher Wertigkeit. Die Bemühungen wurden immer von der Stadt und dem Kreis abgelehnt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im weiteren Verfahren wird die Begründung dahingehend geprüft.</p> <p>Hinweis: Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 13.07.2020 bis 25.08.2020 kristallisierten sich erhebliche Schwierigkeiten für die Umsetzung des Bebauungsplanes heraus. Für die Umsetzung der Planung hätten ca. 30 ha Ausgleichsflächen für die Neuversiegelung geschaffen werden müssen. Die Kosten dafür hätten sich auf mind. 2,25 Mio. Euro belaufen. Zusätzlich wären weitere Erschließungskosten angefallen. Neben den Kosten wurden in der Vergangenheit auch keine Verträge zur Kostenübernahme mit den jeweiligen Eigentümern und Nutzern innerhalb des Geltungsbereiches</p>

	<p>geschlossen. Somit wäre die Stadt Zossen für die Erschließung von privaten Grundstücken verantwortlich.</p> <p>Aus den eben genannten Gründen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 17.03.2021 die Anpassung des Geltungsbereiches „Gewerbegebiet Zossen Mitte“ an die Verkehrsfläche für die Planstraße und die Anbindung der Kleinen Feldstraße beschlossen (ca. 2,46 ha).</p> <p>Die zweite frühzeitige Beteiligung zum 2. Vorentwurf erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2021 bis 23.04.2021.</p> <p>Eine gesonderte Abwägung (Auswertungstabelle) zum 2. Vorentwurf wird dazu ausgearbeitet.</p>
--	---