

von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt
<i>Seib</i>					

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Wünsdorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	27.03.2019	Beratung und Empfehlung		Ö
Hauptausschuss der Stadt Zossen	10.04.2019	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	08.05.2019	Entscheidung		Ö

Betreff:

Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Wünsdorfer Sonnengärten"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen.

oder

2. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit den laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

 x besteht nicht besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wünsdorfer Sonnengärten“ hat in der Zeit vom 2. Januar 2019 bis 2. Februar 2019 im Konferenzraum der Stadt Zossen zur Einsichtnahme ausgelegt. Mit Schreiben vom 26. Dezember 2018 wurden die Träger Öffentlicher Belange beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Öffentlichkeit hat sich mit zwei Stellungnahmen beteiligt.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengetragen sowie die entsprechenden Abwägungsergebnisse.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein x

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja _____ Nein _____

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

Hinweis:

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

Anlage:

Abwägungstabelle

EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT

PLANVERFAHREN

BEBAUUNGSPLAN "WÜNSDORFER SONNENGÄRTEN"
 Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf

Stellungnahmen

- der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB,
- Der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und
- der Öffentlichkeit nach nach § 3 Abs. 2 BauGB

ABWÄGUNGSVORSCHLAG
 zum Entwurf

Stand: 27. 02. 2019

	Anzahl	Antworten
1 beteiligte Träger öffentlicher Belange	21	11
2 Nachbargemeinden	7	3
3 Summe	28	14
4 Beteiligung der Öffentlichkeit		2

<p>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde</p>	<p>1. Landkreis Teltow-Fläming Kreisplanung</p> <p>Gemäß § 4e Abs. 4 Satz 1 BauGB sind „der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszuliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen“.</p> <p>1.1 Dies ist im vorliegenden Fall erfolgt, jedoch wurde festgestellt, dass die in das Internet eingestellte Begründung einen anderen Bearbeitungsstand, nämlich den 26. September 2018 aufweist, als der Bearbeitungsstand des uns zur Verfügung gestellten Paperexamples (26. Dezember 2018).</p> <p>1.2 Es handelt sich hier ggf. um einen beachtlichen Fehler i. S. d. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Eine Prüfung wird dringend empfohlen, auch im Hinblick auf die Notwendigkeit der Wiederholung der Bekanntmachung.</p> <p>1.3 Auf S. 5 der Begründung ist das angegebene Datum für die Wirksamkeit der 2. Änderung des FNP zu korrigieren. Diese wurde bekannt gemacht am 20.9.2018.</p> <p>1.4 Hinsichtlich der aufgeführten Rechtsgrundlagen ist zu beachten, dass die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg geändert wurde. Insofern ist sie wie folgt auf der Planzeichnung anzugeben: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. I/18, Nr. 37, S. 4). Gleiches gilt für die Begründung.</p> <p>1.5 Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2 ist zu überarbeiten. So fehlt Baumachulqualitäten (wie z. x verpflanz) im 1. Satz der Festsetzung der bodenrechtliche Bezug. Der 2. Satz ist mit der Formulierung (Abweichung von rund 5 m sind möglich) unbestimmt. Hier wird empfohlen, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume für die Planstraße bzw. den Bereich der Planstraße zeichnerisch oder textlich festzusetzen.</p> <p>1.6 In der Planzeichnung fehlt eine Abgrenzung zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A, B, C). Hier ist Eindeutigkeit herzustellen.</p> <p>1.7 Die Planzeichnung enthält weitere Planzeichen ohne Normcharakter. Diese sind entweder in der Legende zu erklären oder der Übersichtlichkeit halber zu entfernen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem einräumigen Inhalt gewählt werden: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.</p>
--	--

<p>Vorschlag für die Abwägung</p>	<p>1.1 Beide Fassungen haben den gleichen Bearbeitungsstand. Zur Beteiligung nach § 4 Abs. 2 wurde lediglich das Datum aktualisiert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.2 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>1.3 Das Datum wird korrigiert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.4 Die aktuelle Stand der Fassung der Kommunalverfassung wird in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.5 Die grünordnerische Festsetzung wird ergänzt und überarbeitet. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.6 Die Abgrenzungen der Planstraßen voneinander werden in die Planzeichnung aufgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.7 In der Planzeichnung wird Eindeutigkeit hergestellt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>1.8 keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p> <p>1.9 keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>
-----------------------------------	--

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur

Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.

1.10 Zu der im Grünordnungsplan unter dem Punkt 6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgeführten Maßnahme E 2 – Anlage von Brachen auf artenreichen Ständorten – kann entsprechend der Maßnahmenbeschreibung i. V. m. dem Maßnahmenblatt kein Einvernehmen hergestellt werden.
Als Verantwortlicher für die Umsetzung der Maßnahme E 2 wird die Agrargenossenschaft Groß Mächnow eG benannt. Für das Agrarunternehmen ist eine Umsetzung jedoch nur relevant, wenn diese Flächen im rechtlichen Rahmen der Agrarförderung förderfähig bleiben. Insofern ist die Maßnahme entsprechend der Definition zur landwirtschaftlichen Tätigkeit gemäß § 2 der Verordnung zur Durchführung der Direktzahlung an Inhaber landwirtschaftlicher Betriebe im Rahmen von Stützungsregelungen der Gemeinsamen Agrarpolitik (DirektZahlDurchfV) anzupassen. Insbesondere weise ich hier auf die möglichen Ausnahmefälle hin, die aus naturschutzfachlichen Gründen gerechtfertigt sein können.
In Abstimmung mit dem Agrarunternehmen soll die Laufzeit der Maßnahme 20 Jahre betragen. Zu beachten ist auch der Erhalt der Flächen mit dem agrarförderrechtlichen Status Ackerland, der einen turnusgemäßen Umbau der Brachen voraussetzt.

Ordnungsamt/Ordnung und Sicherheit

1.11 (H) Die vom BP betroffene Fläche ist Bestandteil des gemeinschaftlichen Jagdbezirkes Wünsdorf Jagdbogen I, welcher noch bis zum 31.3.2019 verpachtet ist. Die Fläche wird dominiert von Kiefernforsten mit vereinzelter Laubholzbeimischung. Auch wenn es sich um eine relativ artenarme Biotopstruktur handelt, ist es doch ein Lebensraum für verschiedene dem Jagdrecht unterliegende Wildarten. Als vorkommende Schalenwildarten sind Reh- und Schwarzwild zu nennen. Neben diversen Raubwildarten wird die Fläche auch von Vögeln wie z.B. dem Mäusebussard, Habicht oder der Ringeltaube frequentiert. Letztere nutzt diese nachweislich als Brutstätte.

1.12 (B) Die geplante Nutzungsänderung führt zu einer Neuversiegelung von 2,84 ha und einer Waldumwandlung von etwa 6,5 ha. Insgesamt geht den dort lebenden Wildarten ein Lebensraum von knapp 8 ha verloren. Die bis dato durch das Wild als Brutplatz, Einstand und Nahrungshabitat genutzte Fläche, wird nach realisierter Umwandlung kaum mehr diese Aufgabe erfüllen können.

1.13 (H) Gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 des Jagdgesetzes für das Land Brandenburg (Bbg.JagdG) sind die natürlichen Lebensgrundlagen des Wildes zu sichern, zu verbessern und soweit wie möglich wiederherzustellen. Dazu gehört vorrangig die Erhaltung eines möglichst unzerschnittenen Lebensraumes unserer wildlebenden Tiere. Die geplante Nutzungsänderung steht dem jedoch dagegen.

1.14 (F) Um die Auswirkungen des Biotopverlustes zu kompensieren, sind Maßnahmen wie Einzelbaumpflanzungen, Neuaufforstungen und Waldumbaumaßnahmen geplant. Damit dies dem Anspruch eines Ausgleiches gerecht werden, wird wie unter Punkt 6 des Grünordnungsplanes zum BP „Wünsdorfer Sonnengärten“ angeregt, eine möglichst Vorhabens nahe Umsetzung gefordert.

1.15 (F) Um potentielle Flächen für mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu eruiieren, ist die Jagdgenossenschaft Wünsdorf, als Zusammenschluss der land- und forstwirtschaftlichen Flächenigentümer, zu beteiligen.

1.10 Das Maßnahmenblatt im Grünordnungsplan wird entsprechend den Hinweisen korrigiert.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.11 Der Lebensraumverlust wird durch den erforderlichen Waldausgleich im Naturraum kompensiert. Der Waldausgleich entspricht etwa der doppelte Fläche des Waldverlustes
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.12 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.13 In der 2. Änderung FNP, die wirksam seit dem 23.09.2018 rechtswirksam ist, wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.14 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen auf vorhabennahen Flächen im umgebenden Naturraum.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.15 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Untere Naturschutzbehörde

1.16 Für allgemeine Wohngebiete (WA) wird in § 17 Abs. 1 BauNVO eine maximale GRZ von 0,4 benannt. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann. Das heißt, dass die Fläche WA bis zu 60% bebaut werden kann. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vollumfänglich auszugleichen. Entsprechend ist der zu erbringende Ausgleich zu überarbeiten. Es wird empfohlen, dies tabellarisch darzustellen.

1.17 Für die öffentliche Verkehrsfläche wird weiterhin lediglich eine Versiegelung von 66 % bzw. 59 % angenommen. Da öffentliche Verkehrsflächen jedoch bis zu 100% versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff in diese Fläche auch zu 100% auszugleichen bzw. zu ersetzen.

1.18 1. Die Baufeldfreimachung einschließlich der Fällung und Rodung der Gehölze ist gemäß Hinweis 2 des Bebauungsplanes außerhalb der Brutzeit Europäischer Vogelarten, also im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. vorzunehmen. Eine Kontrolle des Waldes durch einen Sachverständigen reicht hier nicht aus, um Verbotstatbestände zu vermeiden, da es methodisch nicht möglich ist, Bruten in einem solchen Waldbestand während der Fortpflanzungszeit auszuschließen.

1.19 2. Die Fällung der potentiellen Habitatbäume von Fledermäusen ist gemäß Hinweis 3 des Bebauungsplanes in den Wintermonaten (November bis Februar) durchzuführen. Die Robinie mit Höhlung ist vor der Fällung auf eine aktuelle Nutzung untersucht werden. Kann die Höhlung nicht vollständig eingesehen und ein aktueller Besatz nicht ausgeschlossen werden, ist eine ökologische Fallbegleitung vorzusehen. Die potenzielle Störung von Fledermäusen in ihren Quartieren durch eine Fällung der Bäume mit Quartierpotenzial während der Aktivitätszeit der Fledermäuse ist mit zumutbarem Aufwand gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG vermeidbar. Eine Abweichung von dieser Vermeidungsmaßnahme wäre nur mit entsprechender nachvollziehbarer Begründung möglich.

1.20 3. Im GOP finden ggf. nach § 1 BaumSchVO TF geschützte Bäume (außerhalb der Waldflächen) keine Erwähnung. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Fällgenehmigung dann bauvorbereitend erteilt werden muss (z.B. bei Umsetzung der Erschließung oder bei Umsetzung der einzelnen Wohnbebauung).

1.21 4. Der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt (hier: Kompensation der Versiegelung und des Verlustes von Waldflächen). Diese Maßnahmen und Flächen sind grundbuchrechtlich bzw. durch Eintragung einer Baulast zu sichern (Klärung erfolgt derzeit). Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens vor Satzungsbeschluss abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor).

Vorschlag für die Abwägung

1.16 Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im Plangebiet entspricht den gesetzlichen Vorgaben für allgemeine Wohngebiete. Es kann nicht unterstellt werden, daß auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich die festgesetzte GRZ überschritten werden wird. Dagegen spricht, daß die zu bildenden Baustücke mindestens eine Größe von etwa 600 m² haben werden. Die Beachtung des Hinweises würde auch zu einer Überkompensation führen und dem Grundsatz widersprechen, gerecht abzuwägen. Die GRZ von 0,4 bleibt das Bezugsmaß für die Berechnung der Eingriffe auf den Wohnbauflächen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.17 Die im Plangebiet vorgesehenen Straßenquerschnitte, die in der Planbegründung enthalten sind, zeigen, daß neben Fahrbahn und Gehweg, Bankette, Pflanzflächen und Versickerungsmulden umfasst. Eine 100 %-ige Versiegelung ist daraus nicht herzuleiten. Die gewählten Bezugsgrößen werden nicht verändert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.18 Die Vermeidungsmaßnahme V 1 wird geändert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.19 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1.20 Es wurden keine relevanten Bäume, die zur Fällung vorgesehen sind, außerhalb der Waldflächen festgelegt. Alle Baumfällungen erfolgen in Verbindung mit der Waldumwandlungsgenehmigung. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.21 Die zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger erforderlichen vertraglichen Regelungen sind in der Bearbeitung und werden zum Satzungsbeschluß vorliegen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

1.22 5. Aufgrund des Eschenriebsterbens und der örtlichen Bodenverhältnisse wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde dringend empfohlen, die Art Esche (*Fraxinus excelsior*) von der Pflanzliste streichen!

Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall

Abstand zwischen B-Plan Fläche „Wünsdorfer Sonnengärten“ und Aldeponie Wünsdorf. Am Seerosenteich.
Die Gutachterliche Stellungnahme zum notwendigen Abstand zwischen B-Plan Fläche „Wünsdorfer Sonnengärten“ und Aldeponie Wünsdorf „Am Seerosenteich“ sieht keine Notwendigkeit für einen Abstand zwischen dem Baufeld und reaktiviertem Körper.

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde UABB empfiehlt dennoch vorsorglich einen Abstand von 100 m (analog der ehemaligen Abstandseilinie des MUNR vom 06. Juni 1995 sowie der präzisierten Regelungen zur genannten Abstandseilinie des MUNR, Erlass vom 22. Mai 1997).

Die Abstandseilinie enthielt einen Mindestabstand von 100 m (Abstandsklasse VI) zwischen Depoite/Altablagerung zu schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten. Sie wurde inzwischen außer Kraft gesetzt.

Die Abstandswerte sind Empfehlungen und dienen als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen und insbesondere Wohngebieten.

Die für Depoite/Altablagerungen im damaligen Erlass von 1997 präzisierten Abstandswerte reduzieren die Werte der Abstandseilinie auf ein Mindestmaß. Während die Abstandseilinie von 1995 für Depoiten einen Abstand zu Wohngebieten von 500 m (Lfd. Nr. 80, Abstandsklasse IV) empfahl, wurde mit dem Erlass des MUNR von 1997 auf die geringere Gefährdung, die von stützungslosen Depoiten für Hausmüll und Bauresmassen bzw. Altablagerungen (Dorfmitldepoiten) ausgeht, Bezug genommen und ein geringerer Abstand von jedoch mindestens 100 m empfohlen. Diese Empfehlungen waren unabhängig davon, ob standortbezogene Gefährdungen nachgewiesen bzw. nicht nachgewiesen wurden.

Hinzukommt, dass der Behörde nicht bekannt ist, welche Abfälle (z.B. auch Flüssigkeiten) auf der angrenzenden Aldeponie u.a. durch die in Wünsdorf vor der Wende ansässigen russischen Soldaten bzw. im Rahmen des Abzugs des Militärs aufgebracht wurden.

1.23 Unabhängig, ob der empfohlene Mindestabstand von 100 m zwischen der Aldeponie und dem Wohngebiet eingehalten wird, muss den zukünftigen Grundstücksbesitzern bekannt sein, dass sich in unmittelbarer Nähe eine Aldeponie befindet.

Grundwasser/Land/Brunnen
Im Teil 8: Text der Planzeichnung wurde folgender Hinweis aufgenommen:
Eine Nutzung des obersten Grundwasserleiters innerhalb des westlichen Teiles der Baufläche WA 1 ist nicht zulässig. Bei Gründung von Brunnen im Grundwasserschwankungsbereich ist die notwendige Bauwasserhaltung hinsichtlich der Schadstoffkonzentrationen des Förderwassers besonders zu überwachen. In den Grundwasserbereich einbindende Bauwerksteile sollten vorsorglich in einer Ausführung hergestellt werden, die eine hohe Betonaggressivität des Grundwassers berücksichtigt.

Vorschlag für die Abwägung

1.22 Die Baumart Esche wird aus der Pflanzliste herausgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.23 Der Abstand von 100 m von der Deponiekörpergrenze wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Eine Kennzeichnung bzw. Abgrenzung des betroffenen Bereiches erfolgte nicht in der Planzeichnung A, so dass dieser Hinweis nicht eindeutig ist. Wird der o.g. empfohlene 100 m Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem Deponiekörper nicht eingehalten, sollte entweder eine Kennzeichnung in der Planzeichnung oder eine Benennung der betroffenen Flurstücke erfolgen. Der Gefahrenbereich im Hinblick auf die mögliche schlechte Grundwasserqualität ist eindeutig darzustellen.

1.24 Die Nutzung des oberen Grundwasserleiters ist außerhalb des betroffenen Bereiches der Baufläche WA 1 möglich. Hier können max. Bohrungen bis zu einer Tiefe von 15 m niedergebracht werden. Vor Nutzung des Grundwassers ist die Wasserqualität überprüfen zu lassen.

Wärmepumpen
Der von der Unteren Wasserbehörde bei der frühzeitigen Beteiligung gegebene Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden, der auch übernommen wurde, ist wie folgt zu aktualisieren:

1.25 Innerhalb des E-Plangebietes sind Bohrungen für Erdsonden von Wärmepumpen verboten. Möglich ist lediglich die Errichtung von Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Sole/Wasser-Wärmepumpen ausschließlich mit Erdkollektoren (auch Spiralkollektoren).

Begründung
Nach nochmaliger Prüfung des Sachverhaltes und unter Berücksichtigung des angrenzenden Deponiekörpers müssen Bohrungen für Wärmepumpen im gesamten B-Plangebiet verboten werden. Obwohl mit der Gutachterlichen Stellungnahme zum notwendigen Abstand zwischen B-Planzfläche „Wünsdorfer Sonnengärten“ und Aldeponie „Wünsdorf am Seerosenteich“ belegt wurde, dass es keinen Hinweis auf Austritt von Deponiegasen gab und eine Ansiedlung am Deponierand möglich wäre (was wasserbeherrlich trotzdem als ungünstig eingeschätzt wird – siehe oben), wird doch die Belastung des Grundwassers als wahrscheinlich eingeäumt. Das Aufschießen des vorhandenen und bedeckten Grundwasserleiters muss demzufolge zwingend unterbleiben. Die Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers in den tieferen Schichten durch das Grundwasser aus den oberen Schichten ist zu hoch.

Niederschlagswasserableitung
Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen wird breitflächig über angrenzende Mulden versickert. Das natürliche flächenhafte Versickern von Niederschlagswasser unterliegt keinen besonderen Vorschriften und Gesetzen und wird nicht reglementiert.

Die Niederschlagswasserableitung der einzelnen Bauvorhaben wird erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Im Planverfahren müssen die Voraussetzungen zur Versickerung geprüft werden. Hier wurde beschrieben, dass eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort möglich ist (siehe Punkt 12.2.b Schutzgut Wasser).

2. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming

3. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

4. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)

Vorschlag für die Abwägung

1.24 Die Nutzung des oberen Grundwasserleiters wird auf den Bereich außerhalb des nachrichtlich übernommenen 100 m-Abstandes vom Deponiekörper bezogen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.25 Der Hinweis im Teil B: Text zur Nutzung von Wärmepumpen wird wie vorgeschlagen verändert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

5. Landesamt für Umwelt

5.1. Abt. Wasserwirtschaft

5.2. Abt. Immissionschutz

Schallgutachten

Den Planungsunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung¹ bei. Das Gutachten wurde hausintern durch das Referat T15 geprüft und als plausibel und nachvollziehbar bewertet. Gegen die Aussagen zum Schienenlärm bestehen keine fachlichen Einwände. Im vorliegenden Gutachten wurden keine Gewerbelärmquellen berücksichtigt. In etwa 100 Metern nordöstlicher Entfernung zum Plangebiet befinden sich jedoch Gleisanlagen, welche auf einen Güterwarenumschlag hinweisen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet ist hierzu eine Aussage zu treffen.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sind nach den Orientierungswerten (OW) der DIN 18005, Beiblatt 1, zu beurteilen. Die OW werden zu beiden Beurteilungszeiträumen im WA 1 eingehalten. Geringe Überschreitungen (2 dB) der OW im Nachtzeitraum werden in den WA 2–5, WA 8 ermittelt. Im Tagzeitraum gibt es keine Überschreitungen. Für WA 6 und WA 7 werden sowohl die OW gem. DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV überschritten. Daraus resultierend ergibt sich die textliche Festsetzung (TF) Nr. 5 zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der TF Nr. 5 wird grundsätzlich zugestimmt, allerdings wird folgende Ergänzung empfohlen: „Zum Schutz vor Verkehrslärm ist bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen auf den Flächen WA 6 und WA 7 [...]“

5.3

Planstraßen öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet soll mittels dreier Planstraßen erschlossen werden. Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen ist die 16. BImSchV einschlägig. Es ist nach zuweisen (Gutachterlich oder verbal argumentativ), dass mit Eröffnung der Planstraßen keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten ist. Im Umweltbericht (S.21) wird bereits darauf verwiesen, dass mit einem erhöhten PKW-Verkehr zu rechnen ist.

3. Fazit

Die Hinweise und Anregungen, die mit Stellungnahme vom 16.02.2017 gegeben wurden, sind berücksichtigt worden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Zossen keine grundsätzlichen Bedenken, allerdings sind die unter Punkt 2 benannten Inhalte zu ergänzen.

Vorschlag für die Abwägung

5.1 keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

5.2 Nach § 4 Abs.1 BauGB haben sich Behörden zum "...erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ..." zu äußern. Dies fand nicht umfassend bezogen auf den Belang Immissionschutz statt.

In der Stellungnahme wurde nun auf einen möglichen Güterwarenumschlag unweit des Plangebietes hingewiesen, der zu bewerten wäre. Die dabei erwähnten Gleisanlagen gehören zum Umspannwerk der Deutschen Bahn, die auf diesen Gleisen Großtransformatoren für notwendige Austausch transportiert. Die finden ungeplant bei Havarien statt oder im normalen Nutzungsumlauf. Es ist also von einer Gleisnutzung etwa alle 10 Jahre auszugehen.

Es können keine weitergehende Aussagen getroffen werden, da eine Grundlage dafür nicht vorhanden ist. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

5.3

Die Planstraßen erschließen als Wohnstraßen ohne Durchgangsverkehr ca. 100 Wohneinheiten. Bei 100 Wohneinheiten kann man davon ausgehen, daß etwa 140 Kfz. (Bewohner mit 2 Kfz./Wohneinheit) zu kalkulieren sind. Die fahren früh zur Arbeit und kommen abends zurück und machen somit 280 Fahrten. Unter Einbeziehung von Lieferverkehren werden noch einmal 70 Fahrten hinzugenommen, so daß eine tägliche Fahrtenzahl von 350 Fahrten zu prognostizieren ist. Diese finden überwiegend in den Zeiten von 07 - 21 Uhr. Das bedeutet, daß in einer Stunde etwa 25 Fahrten im Plangebiet stattfinden. Mit dieser Fahrtenzahl ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht zu prognostizieren. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

6. Landesbetrieb Forst Brandenburg

zu den übersendeten Planungsmaterialien mit Stand 28.12.2018 nehme ich wie folgt Stellung:

- Dem Entwurf wird aus forstrechtlicher Sicht für den östlichen Teilbereich der gem. Regionalplan Havelland-Ffläming 2020 nach Nr. 2.1.1 als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen ist, zugestimmt.
- Dem Entwurf wird aus forstrechtlicher Sicht für den westlichen Teilbereich nicht zugestimmt.
- Der Planentwurf erreicht die forstrechtliche Qualifizierung nicht. Über die Zulassung einer notwendigen Nutzungsartenänderung i.S. des § 9 LWaldGF muss im anschließenden Baugenehmigungsverfahren entschieden werden

Begründung:

Westlicher Teilbereich

Gemäß § 8 (2) Satz 2 LWaldG ist die Genehmigung zu versagen, wenn die Umwandlung mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist. Ein Ziel der Raumordnung ist die Regionalplanung. Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Vorzugsraumes Siedlung gem. Zielsetzung 2.1.1 des Regionalplans Havelland-Ffläming 2020. Der Regionalplan gilt trotz anhängiger Rechtsverfahren als nicht rechtsunwirksam und ist forstbehördlich zu beachten.

Östlicher Teilbereich

Nach Prüfung der Antragsunterlagen ist festzustellen, dass der B-Plan für die noch nicht detailliert bilanzierte Waldflächenüberplanung nicht die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt und somit nicht forstrechtlich im Sinne des Gemeinsamen Erlasses 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 qualifiziert ist. Auf meine Stellungnahme vom 23.02.2017, gleiches Geschäftszeichen, zum Vorentwurf des o. g. B-Planes wird diesbezüglich noch einmal hingewiesen. Somit gehe ich davon aus, dass dieser B-Plan nicht forstrechtlich qualifiziert werden soll, was zur Folge hat, dass über die Zulassung der notwendigen Nutzungsartenänderung im jeweiligen konzentrierten Baugenehmigungsverfahren entschieden wird. Diese Verfahrensregelung ergibt sich aus § 69 Abs.3 und § 72 Abs.1 BbgBO.

Dem entgegen steht allerdings die Ausführung unter Punkt 12.3.b Absatz 1 auf Seite 26 der Unterlage. Hier wird auf den notwendigen Abschluss einer städtebaulichen Vereinbarung zur Sicherstellung der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen, welches auf eine geplante forstrechtliche Qualifizierung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG schließen lässt.

6.1

In der 2. Änderung FNP, die seit dem 23.09.2018 rechtswirksam ist, wird das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 aus dem Flächnutzungsplan entwickelt werden. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Ffläming ist am Planverfahren beteiligt worden. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

6.2 Mängelfeststellung im B-Planentwurf:
Im Textverlauf werden unterschiedliche Flächengrößen in Bezug zur betroffenen Waldfläche angegeben (z.B. 6,81 ha, 6,80 ha und gemäß Tabelle 1 - Flächenbilanz auf Seite 14 der Untereinlage 6,86 ha). Die tatsächlich von der Umwandlung betroffene Waldfläche ist genau und nachvollziehbar zu bilanzieren und auf eine tatsächliche Flächenangabe zu begrenzen.

6.3 Maßnahme A1 auf Seite 10:
Die angegebene Ersatzaufforstungsfläche von 1.800 m² (0,18 ha) ist nicht plausibel mit der Darstellungsgröße in der Planzeichnung Teil A. Hier beträgt die Größe der dargezeigten Fläche gemäß der Maßstabsangabe maximal 988 m² (17 m x 58 m). Diese geplante forstrechtliche Ersatzmaßnahme wird auch bei einer noch möglichen Flächenvergrößerung forstbehördlich nicht anerkannt, da diese Maß-

nahmefläche zu Schaffung einer Waldfläche i.S. von § 2 LWaldG zu gering und somit nicht geeignet ist eine Waldgesellschaft auszubilden. Eine weitere Anbin-

6.4 Maßnahme A2 Seite 10 bis 11:
Das angegebene forstrechtliche Kompensationsverhältnis von 1 : 2 ist nicht mehr aktuell und ist somit auf den in den Tabellen A und B aktualisierten Stand im Entwurf an zu passen.

Ab dem 16.04. 2018 ist die aktualisierte und somit neue Waldfunktionskennung des Landes Brandenburg mit den festgelegten Kompensationsfaktoren verbindlich anzuwenden.
Für den überplanten und nur kalkulatorisch angenommenen umzuwandeln den Waldflächenumfang sind folgende Waldfunktion erfasst:

A. Faktor für vollständigen Flächenanteil des B-Plangebietes abzüglich des noch zu ermittelnden Flächenanteils der Tabelle B:

Waldfunktion (WF)	Nummer der Waldfunktion	Faktor der Waldfunktion
Waldschutzwald § 1 LWaldG	9100 - Grundkompensation	1,00
Erholungs- und Naherholungsfläche	8102	0,75
Lokaler Klimaschutzwald	3100	1,00
Summe Faktor:		1 : 2,75

6.2 Die unterschiedlichen Flächengrößen haben sich aus der Anwendung verschiedener Bewertungsgrundlagen ergeben. Einerseits war dies die Biotopkartierung und andererseits die Einstufung der Waldqualitäten nach Landeswaldgesetz (L-WaldG). Die Flächenangaben wurden im Grünordnungsplan überarbeitet. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

6.3 Die Aufforstungsmaßnahme A 1 wurde gestrichen. Die bisherige planinterne Waldaufforstungsfläche wird als private Grünfläche dargestellt, da sie wegen ihrer Insellage nicht als Wald eingestuft wird. Das Pflanzgebot bleibt erhalten und es werden Bäume und Sträucher angepflanzt (Maßnahme E 3 - GOP):

"Eine derzeit als artenarmer Zier-/Parkrasen ausgeprägte Fläche im Südosten des Plangebietes mit Laubgehäusen und Bäume zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als überwiegende Strauchpflanzung mit einzelnen größeren Bäumen (Überhälter) zu gestalten. Ziel ist ein strukturreicher Bestand aus möglichst vielen verschiedenen Gehölzarten. Die Fläche soll zusammen mit dem angrenzenden zu erhaltenden Waldbestand als Lebensraum für verschiedene Tierarten sowie zur Gliederung des Landschaftsbildes und als Sichtschutz zwischen den bestehenden und der geplanten Bebauung fungieren. Durch die Bepflanzung von insgesamt 1.796 m² kann eine Versiegelungsfläche von 898 m² kompensiert werden."

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

6.4 Die aufgeführten Waldfunktionen und Flächengrößen werden in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes aufgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

E. Faktor für gest. Flächenanteil an der Nordseite des B-Plangebietes:

Waldfunktion (WF)	Nummer der Walfunktion	Faktor der Walfunktion
Waldentlast. gemäß § 11 WWaldG	9100 - Grundkompensation	1,00
Erholungs- und Schutzwald Stufe 2	6102	0,75
Lokal-er Klimaschutzwald	3100	1,00
Schutzwald	4100	0,75
Lärmschutzwald	3300	1,00
Summe Faktor:		1 : 4,50

Da wie angegeben die Festlegung dieser Ersatzaufforderungen in einem nachgelagerten Waldumwandlungsverfahren erfolgen soll, kann dieser B-Plan nicht qualifiziert sein. Somit wird über die begehrte Waldumwandlung im Einzelfall im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren entschieden. Hierbei ist zu beachten, dass sich diese Waldnutzungen oder die Höhe der Kompensationsfaktoren bis zum Zeitpunkt der Bauantragstellung noch einmal ändern können. Somit ist diese Faktorenerhebung zwar aktuell aber nicht als abschließend verbindlich zu bewerten. Innerhalb der B-Planfläche sind überwiegend Nadelholzreinzbestände aber auch Nadel-Laubholzreinzbestände unter Berücksichtigung unterschiedlicher Geofaktoren zu kompensieren.

6.6 Maßnahme A3 Seite 11:

Auch für den Kompensationsumfang der waldbesonderen Maßnahmen (z.B. als ökologische Waldumbaumaßnahme) gilt der Zeitpunkt der Beteiligung im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren bezogen auf die jeweilige Einzelmaßnahme. Somit kann die hier angegebene notwendige Kompensationsfläche für eine ökologische Waldumbaumaßnahme von 6,50 ha kalkulatorisch nicht richtig sein.

Da sich alle unter Punkt A1 geplanten dauerhaften Waldumwandlungsflächen im Naturraum „Mittlere Mark“ befinden, müssen auch die unter Punkt A2 und A3 benannten notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im tatsächlichen Kompensationsumfang im gleichen Naturraum „Mittlere Mark“ realisiert werden.

Standortbezogene/alleigemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach Nr. 17.2/3 der Anlage 1 des UVPG:

6.7

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles hat bei der kalkulierten Größe der Waldumwandlung von über 1 ha im B-Planverfahren nach den vorgegebenen Prüfkriterien gemäß des „Prüfmerkens zur Ermittlung der UVP-Pflicht für forstliche Vorhaben“ (siehe Anlage) zu erfolgen und nicht erst wie auf Seite 11, Absatz 3 der Unterlage angegeben zum Zeitpunkt der einzelnen Bauantragsverfahren mit eingeschickener Waldumwandlungsgenehmigung.

6.6 Die Maßnahme A 3 - ökologische Waldumbaumaßnahmen - werden entsprechend des Hinweises ergänzt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

6.7 Gemäß der Anlage 1 Liste "UVP-pflichtige Vorhaben" des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist bei einer Rodung über 1 ha bis weniger als 10 ha eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Im Plangebiet betrifft das eine Waldfläche von 6,59 ha. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Begründung:

Im Verfahren der allgemeinen Vorprüfung kann im Ergebnis die Pflicht einer notwendigen Umweltverträglichkeitsprüfung festgestellt werden. Im eigenständigen konzentrierten Baugenehmigungsverfahren ohne vorherige allgemeine Vorprüfung würde nach Nr. 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG erst ab einer aufsummierten umgewandelten Waldfläche ab 1,0 ha (10.000 m²) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles mit weniger Prüfkriterien erfolgen. Diese nur eingeschränkte Vorprüfung zu einem späteren Zeitpunkt würde den tatsächlichen Umfang des durch den B-Plan bedingten Eingriffs und dessen Auswirkungen für Mensch, Natur und

Umwelt nicht realistisch aufzeigen und eine UVP-Pflicht ggf. nicht erkennen lassen.

Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung müssen im Amtsblatt für Brandenburg veröffentlicht werden und können zusätzlich Bestandteil des Umweltberichtes im B-Plan werden.

Umweltbericht ab Seite 17:

Punkt 12.1.b:

Bei der Aufhebung der Fachgesetze bitte ich um die Ergänzung nachfolgender Gesetze:

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 [Nr. 33])

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Punkt 12.2.a – Umwelteinwirkungen insbesondere auf Schutzgut Pflanzen, Biotope und Schutzgebiete:

Die Inhalte des Umweltberichtes hier insbesondere zu den o. g. Schutzgütern erfüllt zum jetzigen Stand forensisch nicht die Qualität einer „Allgemeinen bzw. standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalles nach Nr. 17.2.2 bzw. 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG.

Vorschlag für die Abwägung

6.8

Die aufgeführten Gesetze werden in das Quellenverzeichnis des Umweltberichtes aufgenommen.
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

6.8

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Begründung:

Die Prüfergebnisse beziehen sich immer nur auf das überplante B-Plangebiet und lassen nicht erkennen welcher Einwirkungsbereich (Untersuchungsraum) in der Umlege untersucht wurde. Insbesondere zu den Waldflächen des direkt nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und des westlich angrenzenden FFH-Gebietes wurden keine Aussagen getroffen.

Das auf Seite 20 unter dem Schutzgut Pflanzen angegebene Kompensationsverhältnis von 1 : 2 ist nicht mehr aktuell und wird erst zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren neu ermittelt.

Das gleiche gilt für die Aussagen zum Punkt 12.2.c – Kompensationsmaßnahmen zu den Maßnahmen A2 und A3 und zum Punkt 12.3.c - Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Die in der Unterlage als Anlage 2 auf Seite 29 dargestellten Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Verfahren nicht nachvollziehbar und können somit forsbühnlich nicht bewertet werden.

7. - - - - - GmbH

8. - - - - -

9. Landesmat für Bauen, Wohnen und Verkehr (LBV)

10. Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)

11. Gmbh

12. Stadt Ludwigsfelde

13. Stadt Baruth

Vorschlag für die Abwägung

6.8 In der Begründung und im Umweltbericht nach BauGB werden die Flächengrößen und Maßnahmen an die aktuellen Angaben des Grünordnungsplanes angepaßt.

7. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

8. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

9. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

10. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

11. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

12. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

13. keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

14. Gemeinde Rangsdorf

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte ich am 27.01.2017 zum Vorentwurf des B-Planes Stellung genommen. Diese Stellungnahme erhalte ich aufrecht.

In der Stellungnahme hatte ich vor allem auf die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens Richtung Berlin über die B 96 hingewiesen und Bedenken hinsichtlich der dadurch zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung in Groß Machnow und Rangsdorf geäußert. Daraus ergab sich meine Forderung nach einer Darstellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf.

In der Begründung wird weder auf diese Stellungnahme hingewiesen noch die dazu erfolgte Abwägung dargestellt, obwohl die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche gegenüber dem Vorentwurf noch um 0,12 ha vergrößert wurde.

Für eine sachgerechte Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit der Problematik der übergeordneten Verkehrserschließung und der allgemeinen Verkehrsentwicklung erforderlich.

15. Bürger 1

Gemäß des Grünordnungsplans vom 9.8.2018 Seite 23 ff und Maßnahmenblatt E2 (Seite 32) sind Landwirtschaftsflächen, die durch die Agrargenossenschaft bewirtschaftet und gepachtet sind, mit Ersatzmaßnahmen ausgewiesen. Wir wurden darauf erstmals am 08.01.2019 durch das Landwirtschaftsamt Tellow-Fläming hingewiesen.

Die durchzuführenden betriebsintegrierten Kompensationsmaßnahmen wurden bis zu diesem Datum nicht durch den Vorhabensträger bzw. dem Planungsbüro oder sonstiger verantwortlicher Stelle mit der Agrargenossenschaft abgestimmt. Mit dem Flächeneingetümmer erfolgte lediglich eine telefonische Abstimmung im Juni 2018, dass für die angepachteten Flächen generell die Möglichkeit bestände, diese als Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Die dargestellten Ersatzmaßnahmen werden in dieser Form von der abgelehnt, da sie nicht konform mit den Vorgaben der Agrarförderung sind und so zu einem Wegfall der EU-Agrarförderungen führen würden. Dies gilt insbesondere für die Einschränkung „keine Mahd“ und dem Widerspruch zur mindestens jährlichen Pflegeverpflichtung in Form von Schlegeln oder Mähen einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Maßgabe „keine Mahd“ stellt zudem im Widerspruch zur Zielstellung der Maßnahme Ackerflächen in Brachen mit Kraut-/Staudenblotopen umzuwandeln. Ein dauerhaftes Auslassen der Flächenpflege würde zur Verbuschung und Heckenbildung auf den betroffenen Flächen führen und keine Brache entwickeln. Konsequenz wäre, dass die Flächen den Status Landwirtschaftsfläche verlieren würden und die Maßnahmen als dauerhafter Flächenentzug und nicht als betriebsintegrierte Kompensation zu bewerten wären.

14.1

Inwieweit durch den Bau von ca. 100 Wohneinheiten südlich von Zossen eine Zunahme des Verkehrs auf der Strecke zwischen Rangsdorf und Groß Machnow ergeben könnte, erfordert großräumigere verkehrsplannerische Betrachtungen, als sie innerhalb eines Bauleitplannungsverfahrens möglich sind.

Es ist jedoch zu vermuten, daß sich nicht der gesamte tägliche Berufspendlerverkehr aus dem Plangebiet nur auf der B 96 in Richtung Rangsdorf bewegt.

Vom Plangebiet aus können Bewohner auch in alle anderen Himmelsrichtungen fahren, z.B. in Richtung Süden Baruth (B 96), nach Osten in Richtung Mittenwalde (B 246) und die A 10 und A 13 und nach Westen in Richtung Trebbin (B 246) fahren, so daß von einer Aufteilung der Pendlerströme ausgegangen werden kann.

Nimmt an eine Pkw-Quote von 1,5 an, fahren früh und abends ca. 150 Pkw, das bedeutet 300 Pkw-Fahrten/Tag. Die verteilen sich auf vier Hauptverkehrsrichtungen, was 75 Pkw/d in jede Himmelsrichtung wären. Die Fahrten finden überwiegend in den Zeiten von 07 - 21 Uhr statt, was ca. 5,4 Fahrten/h bedeutet.

Es ist festzustellen, daß die Verkehrsauswirkungen der Planung auf die Gemeinde Rangsdorf nicht meßbar und unerheblich sind. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

15.1

Das Maßnahmeblatt im Grünordnungsplan wird entsprechend den Hinweisen ergänzt.

Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Am 15.01.2019 erfolgte mit dem Flächeneigentümer bzw. dessen Vertretung und dem für die Planung der Maßnahmen verantwortlichen Büro eine Abstimmung diesbezüglich. Es wurde sich darauf geeinigt, dass die Maßnahmen im Grünordnungsplan dahingehend geändert werden, dass 1. die Förderfähigkeit der Flächen erhalten bleibt und entsprechend eine jährliche Pflege in die Maßnahme einbezogen wird und 2. die Angaben zur Laufzeit der Maßnahmen (20 Jahre) ergänzt werden. Ferner soll zur Umsetzung der Maßnahmen durch die ¹ Groß Machnow eine Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Agrar Genossenschaft Groß Machnow getroffen werden, welche die konkrete Umsetzung regelt.

Vorbehaltlich der o.g. Änderung des Grünordnungsplanes zu den Maßnahmen gemäß Maßnahmenblatt E2 würde die ¹ Agrar Genossenschaft Groß Machnow dem Bebauungsplan „Wünsdorfer Sonnengärten“ zustimmen.

16. Bürger 2

wir haben in 1995/1996 auf dem Grundstück der Gemarkung Wünsdorf, ¹ ein Einfamilienhaus errichtet. Dies geschah auf der Grundlage des Vorhabens u. Erschließungsplanes „Wohnpark Seerosenteich“. Das Grundstück ist bis auf die Straße mit allen öffentlichen Medien erschlossen.

16.1

Wir sind Eigentümer des ¹ und dadurch unmittelbar Betroffene des neuen Bauvorhabens. Die Grundstückslage und der Bau des Einfamilienhauses basierten auf den damaligen gültigen Bebauungsplan. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Gestaltung unseres Grundstücks mit Einfamilienhaus und Nebenanlagen. Auf die Herstellung der öffentlichen Anschlüsse hatten wir keinen Einfluss. Dies wurde durch den damaligen Erschließungsträger in Abstimmung mit den Versorgungsanbietern festgelegt. Die Lage der Versorgungsleitungen ist uns bekannt. Diese dienen aus teilweise der Versorgung der vorhandenen Wohnblöcke. Daher haben wir ein starkes Interesse daran, dass diese nicht verhindert werden.

Durch den damaligen Investor, der ¹, wurde unser Grundstück mit einem Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonanschluss von der Ostseite des Grundstücks her erschlossen. Aus diesem Grund wurden alle Versorgungsanschlüsse im Haus darauf ausgerichtet.

Eine Verlegung der Versorgungsanschlüsse auf unserem Grundstück würde zu einem für uns nicht vertretbaren Nachteil führen. Die Gartenanlage ist als Grünfläche mit standortgerechten Gehölzen fertig angelegt und müsste beim neuen Verlegen der Versorgungsleitungen auf einer Länge von ca. 20 m aufgefressen werden. Gleichzeitig müsste der angelegte Gehweg, die Treppenanlage zum Haus und die Regenwasserdrainage aufgenommen werden. Dieser dadurch entstehende materielle und finanzielle Nachteil kann uns nicht zugemutet werden. Es kann auch nicht sichergestellt werden, dass die dadurch herauszunehmenden wertvollen Gehölze wieder anwachsen werden.

Vorschlag für die Abwägung

16.1

Der erwähnte Vorhaben- und Erschließungsplan "Seerosenteich" wurde nicht rechtskräftig und ist aufgehoben. Öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Grundstückserschließung sind damals weder gebaut und öffentlich gewidmet worden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Straße ist das Flurstück 1185 der Flur 3 von Wünsdorf im Südwesten und Südosten an die Planstraße C und eine Stichstraße der Planstraße C erstmalig öffentlich erschlossen. Nachteile zur Gestaltung der Grundstückszufahrt sind nicht erkennbar. Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Eine Verlegung der Versorgungsleitungen im Haus ist durch die Anordnung der Sanitäranlagen nicht möglich.

Die östlich an unserem Grundstück angrenzende Straße ist für uns nicht nutzbar, da die Gestaltung unseres Grundstücks keine Änderung zulässt, um hier eventuelle einen Eingang zu errichten.

Weiterhin war die Grundstückszufahrt als Wendeschleife vorgesehen, was die Auffahrt zum Grundstück unproblematisch gestaltete.

Da die tatsächliche Straßenbreite und der Kurvenradius aus dem neuen Bebauungsplan für uns nicht eindeutig ersichtlich ist, besiegt hier die Sorge das Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge keine ungehinderte Zufahrt haben.

Auch für uns selbst wäre das Befahren des Grundstücks nur vorwärts oder rückwärts möglich und demzufolge ist dann ein umgekehrtes Verlassen des Grundstücks notwendig. Eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück würde eine erhebliche Umgestaltung mit zusätzlicher Versteigerung von Gartenfläche zur Folge haben.

Des Weiteren teilen Sie uns bitte mit, wer der Bauassträge für den Straßenbau ist, und wo Parkplätze für Besucher vorhanden sind.

Vorschlag für die Abwägung

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung