

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 132/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

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

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Zossen</b>		<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>17.11.2021</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>08.12.2021</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:****Abwägungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Töpchiner Weg - Kleines Dreieck" in Zossen****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. gemäß Abwägung wird das Verfahren nach § 13a BauGB weitergeführt und 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

<b>Bestätigung nach Beschlussfassung</b>	<b>Bestätigung nach Beschlussfassung</b>
<b>Bürgermeisterin</b>	<b>Vors. d. Stadtverordnetenversammlung</b>

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Zossen beschloss am 22. Juni 2021 die Offenlage des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Töpchiner Weg – Kleines Dreieck“ vom 14. Mai 2021.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte im Zeitraum vom 09. August 2021 bis einschließlich 10. September 2021.

Mit Schreiben vom 24. August 2021 wurden auf Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstige von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB sind die Stellungnahmen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Innerhalb der Offenlage sind keine Bürgerstellungen eingegangen.

Die Inhalte der Stellungnahmen sowie die Vorschläge zur Abwägungsentscheidung durch die Stadtverordnetenversammlung werden im Abwägungsprotokoll dargelegt. Gemäß Abwägung wird gegen die Einwände des Amtes für Kreisentwicklung und der Unteren Naturschutzbehörde das Verfahren gemäß § 13a BauGB weitergeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurden Änderungen bzw. Ergänzungen im Planentwurf vorgenommen. So zum Beispiel Anpassungen bei den Rechtsgrundlagen und den textlichen Festsetzungen. Hierbei handelt sich um keine wesentlichen Änderungen

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  Nein

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

**Abwägungsprotokoll**

Planverfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Töpchiner Weg – kleines Dreieck“ der Stadt Zossen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, Aufforderung zur Stellungnahme vom 24.08.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ifd. Nr.	Träger öffentl. Belange	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Bem.
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL5	<p>Stellungnahme vom 20.09.2021</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294)</p> <p>Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)</p> <p>Bindungswirkung</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>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>Hinweise</p> <p>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>(Hinweis: Ziele der Raumordnung sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.) Es besteht Einvernehmen.</p>	
2	Landkreis Teltow-Fläming	<p>Stellungnahme vom 24.09.2021</p> <p>1. Einwendungen</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>a) Einwendungen:</p> <p>Mit der Einführung des § 13a BauGB steht seit dem 1.1.2007 auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne das beschleunigte Verfahren zur Verfügung. Grundvoraussetzung für die Anwendung ist, dass es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung handelt. Betroffen sind Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Wiedernutzbarmachung von</p>	<p>Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplan (4/11 Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich“) kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Fläche der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn die Größe der Außenbereichsfläche im Verhältnis zum Siedlungsgefüge ein untergeordnetes Gewicht hat. Eine „rundum Bebauung“ ist nicht zwingend erforderlich. Somit können auch Außenbereichsflächen, die wie in diesen Fall in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs und eines B-Plangebiet</p>	

	<p>Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorzubereiten. Eine Überplanung von Außenbereichsflächen i.S.v. § 35 BauGB ist nicht im beschleunigten Verfahren möglich.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme des Landkreises vom 24.02.2021 dargelegt, sind die Planungs-voraussetzungen nicht erfüllt. Der in Rede stehende Bauleitplan entspricht mit der derzeitigen Planungsabsicht nicht den materiellen Voraussetzungen nach BauGB. Auch die gewählte Verfahrensform nach § 13 a BauGB ist nicht umsetzbar.</p> <p>b) Rechtsgrundlagen: § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB; § 8 BauGB und § 12 BauGB.</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindungen (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):</p> <p>Die Aufstellung des vBP hat im gleichen Verfahren wie die Aufstellung von einem Bebauungsplan zu erfolgen. Somit ist das Regelverfahren anzuwenden.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: <b>entfällt</b></p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Aus der geplanten Wahl des bauplanungsrechtlichen Instrumentes ist ersichtlich, dass es sich gemäß § 12 Abs. 1 BauGB um einen „normalen“ Bebauungsplan (BP) handelt, der nicht durch die Gemeinde, sondern von einem sogenannten Vorhabenträger, erstellt wird. Die Besonderheit ist, dass der BP vorhabenkonkret sein muss.</p> <p>Des Weiteren müssen bestimmte Voraussetzungen nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt sein, welche in der Kontrolle der Gemeinde liegen.</p> <p>Es besteht beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), jedoch wurden die Instrumente bei dem vorliegenden Entwurf verwendet. Insofern wird empfohlen, die Planzeichnung im Bebauungsplanaktus vorzunehmen. Die Planzeichen sind dann entsprechend der PlanZV zu verwenden. Dann erfolgt die Einteilung der Planzeichen nach der Anlage zur PlanZV. Somit sind das Baugebiet (§ 12 Abs. 3a BauGB), die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die private Grünfläche keine sonstigen Planzeichen.</p>	
<p>„Töpchner Weg“ eingebettet sind, auch gemäß § 13a BauGB beplant werden.</p> <p>Es besteht dahingehend ein Abwägungsbedarf :</p> <p>Abwägungsergebnis:</p> <p>Das Verfahren wird gemäß Beschluss der SVV vom 01.07.2020 gemäß § 13a BauGB weitergeführt.</p> <p>Die Planungshoheit der Gemeinden (kommunale Planungshoheit) bezeichnet das Recht zur örtlichen Planung, welches den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland verfassungsrechtlich garantiert ist. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem den Gemeinden durch das Grundgesetz eingeräumten Selbstverwaltungsrecht. In Art. 28 GG ist festgelegt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Deshalb ist im Baugesetzbuch festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.</p>		

	<p><b>Begründung</b></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme vom 24.02.2021 dargelegt, entspricht die vorliegende Begründung nicht den Maßgaben des § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Maßgeblich hat die Begründung die nach § 2 a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan ist das im § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB explizit festgehalten. Hier besteht grundlegender Überarbeitungsbedarf. Die Hinweise der Arbeitshilfe sollten Beachtung finden.</p> <p>Neben der Erläuterung der bedeutenden Festsetzungen sind auch die wesentlichen Bestandteile der Abwägung darzulegen. Auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages ist einzugehen, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind. Die diesbezüglichen Ausführungen im Punkt 8 der Begründung – Maßnahmen zur Planverwirklichung – hinsichtlich des Durchführungsvertrages sind unzureichend.</p> <p>Textiliche Festsetzungen</p> <p>Die Verbindung der textlichen Festsetzung Nr. 1 mit dem Durchführungsvertrag wird hinsichtlich der Art der Nutzung eine bedingte Zulässigkeit gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die Rechtsgrundlage ist mit dem § 9 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.</p> <p>Die textlichen Festsetzung Nr. 2 ist fehlerhaft, da die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB), identisch mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV, nicht die „ausgewiesene Grundstücksfläche“ ist. Im vBP wurden keine Festsetzungen zu Garagen getroffen. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind diese nach Landesrecht in den Abstandflächen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Baugebiets zulässig.</p> <p>Legende / Planzeichenerklärung / Planzeichnung</p> <p>„Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden .... Dieser Bereich sollte in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kenntlich ge-macht werden, mindestens aber aus der Begründung heraus nachvollziehbar sein.“</p> <p>Aus dem vor-liegenden vBP ist nicht zu erkennen, welche Flächen nicht zum VEP (z. B. öffentliche Straßenverkehrsfläche) gehören. Außerdem ist die öffentliche Verkehrsfläche mit der Straßenbegrenzungslinie von anderen Nutzungen abzutrennen.</p> <p>In der Legende (Planzeichenerklärung) fehlt das Planzeichen für die zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäume.</p>
<p>Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).</p> <p>Der bzw. die Vorhabenträger haben mit der Stadt Zossen einen Durchführungsvertrag unterzeichnet.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist wie in § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.</p> <p>Gemäß § 12 Abs. 4 können einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans können in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden mit einbezogen um die Lage der Grundstückseinfahrten steuern zu können.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen wurden gemäß den Anmerkungen überarbeitet.</p>	
	<p>Eine planerische Festsetzung der Gehölze ist nicht vorgesehen. Diese sind gemäß Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013</p>

	<p>Die „3. Darstellung zum Vorhaben“ werden auch Darstellungen ohne Normcharakter (PlanZV) genannt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen auf der Planzeichnung sind zu aktualisieren:</p> <p>Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147);</p> <p>Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908);</p> <p>Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I /18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I /21, [Nr. 5]) und</p> <p>Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).</p> <p>Der verwendete Katastervermerk ist gemäß Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch („Katastererlass 1997“) - Gemeinsamer Rundenlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Innern vom 3. September 1997 (Abl. 1997, S. 846) zu aktualisieren.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Weitere Hinweise des Landkreises:</p> <p>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität</li> <li>-Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement</li> <li>- Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit</li> <li>- Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</li> <li>- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde</li> </ul>	<p>geschützt. Der Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die rechts Grundlage werden aktualisiert.</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</li> <li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</li> <li>- Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall</li> <li>- Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur</li> </ul> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen 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>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</li> <li>- Behinderten- und Seniorenbeauftragte</li> </ul> <p>Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>Anlagen: Stellungnahmen der Fachämter</p>	
SG Infrastrukturmanagement		<p>seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergelt eine Stellungnahme als Straßenbauhörde 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>	Es besteht Einvernehmen.
Landwirtschaftsamt		Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.	Es besteht Einvernehmen.
Ordnungsamt		nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise (H): (H) Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, so müssen Flächen entsprechend der „Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr“ in Verbindung mit der „DIN 14090“ hergestellt werden. Grundlage: § 5 BbgBO	Die Gebäude liegen nur ca. 10 m von den Verkehrsflächen entfernt. Es besteht Einvernehmen.

	<p>(H) Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Es sollte berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls Flächen notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden.</p> <p>(H) Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>(H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</p> <p>(H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.</p> <p>Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schulz von der Brandschutzdienststelle (Tel.: 03371-608 2913) zur Verfügung.</p>	
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p>	<p>Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>1. Einwendungen</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>a) Einwendung:</p> <p>Gemäß mehrfacher Aussage des zuständigen Kreisentwicklungsamtes kann der vBP nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Der von der Unteren Naturschutzbehörde in der TÖB-Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB aufgezeigte Untersuchungsumfang [vollständige Abarbeitung der Eingriffsregelung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LBP)/ Grünordnungs-plan (GOP)] in</p>	<p>Die Planungshoheit der Gemeinden (kommunale Planungshoheit) bezeichnet das Recht zur örtlichen Planung, welches den Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland verfassungsrechtlich garantiert ist. Die Grundlage für die Planungshoheit liegt in dem den Gemeinden durch das Grundgesetz eingeräumten Selbstverwaltungsrecht. In Art. 28 GG ist festgelegt, dass den Gemeinden das Recht gewährleistet sein muss, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Deshalb ist im Baugesetzbuch festgelegt, dass die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen sind.</p> <p>Gemäß der Arbeitshilfe Bebauungsplan (4/11 Überplanung von Außenbereichen im Innenbereich“) kann die Überplanung einer von bebauten Grundstücken gerahmten Fläche der Innenentwicklung zugeordnet werden, wenn die Größe der Außenbereichsfläche im Verhältnis zum Siedlungsgefüge ein untergeordnetes Gewicht hat. Eine</p>



	<p>der Stellungnahme aus Februar 2021 fand bisher überhaupt keine Berücksichtigung im weiteren Verfahren.</p> <p>b) Rechtsgrundlagen:  § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 11 BNatSchG, Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB,</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:  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 ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.  Neben dem o.g. UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [GOP] nach § 11 BNatSchG).  Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Aus-gleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte.  Adressaten des UB 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 Um-fang 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, An-strich 9).</p> <p>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 Vor-schriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich <b>an die</b></p>	<p>„rundum Bebauung“ ist nicht zwingend erforderlich. Somit können auch Außenbereichsflächen, die wie in diesen Fall in das Siedlungsgefüge des Innenbereichs und eines B-Plangebiet „Töpchiner Weg“ eingebettet sind, auch gemäß § 13a BauGB beplant werden.  Es besteht dahingehend ein Abwägungsbedarf :</p> <p>Abwägungsergebnis:  Das Verfahren wird gemäß Beschluss der SVV vom 01.07.2020 gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung weitergeführt. Die naturschutzfachlichen Belange werden aus Sicht der SSV durch den Artenschutzfachbeitrag sowie dem „Kapitel 6 Auswirkungen der Planung“ abgedeckt. Die Bäume sind und bleiben gemäß Verordnung des Landkreises geschützt und können durch die Planung (Lage der Zufahrten, Baugrenzen, Grünflächen) erhalten bleiben.</p>
--	---	---

	<p>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 Fachgut-achten (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.</p> <p>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.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</p> <p>1. Der Text des ASB ist in sich widersprüchlich.</p> <p>So wird hinsichtlich der Vögel beispielsweise einerseits festgestellt, dass jahreszeitlich bedingt keine Brutvorkommen nachgewiesen werden konnten – andererseits werden die Nachweise im UG dargestellt und in der Methodik vier Begehungen im UG im Frühjahr 2021 aufgeführt.</p> <p>Hinsichtlich der Zauneidechse wird einerseits festgestellt, dass es geeignete Habitate gibt und Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden. Später heißt es, dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann und keine Maßnahmen notwendig werden.</p> <p>Diese Punkte sind zu korrigieren, um im weiteren Verfahren und bei der Bauausführung eindeutige Aussagen hinsichtlich der Verletzung von Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 BNatSchG zugrunde legen zu können.</p>	<p>Bezüglich der artenschutzrechtlichen Hinweisen besteht Einvernehmen.</p> <p>Der Hinweis zur Methodik der Vögel wurde im Artenschutzfachbeitrag überarbeitet. Die Erfassungen konnten 2021 wie beschrieben durchgeführt werden.</p> <p>Ein Vorkommen im Untersuchungsraum und somit eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung kann mit Sicherheit aktuell ausgeschlossen werden. Allerdings könnten in der Bauphase einzelne Tiere aus Richtung Süden in das Baufeld eindringen und getötet werden. Um diesen potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen werden am südlichen Gehölz geeignete Zäune errichtet. Die Errichtung und Kontrolle muss durch eine ökologische Baubegleitung gesteuert und dokumentiert werden.</p> <p>Die Lagekarte des Brutplatzes wurde ergänzt. Der Brutplatz der Goldammer und der Baum mit der Baumhöhle liegen in</p>
--	---	--

	<p>der Grünfläche und sind nicht vom Bauvorhaben betroffen bzw. können erhalten bleiben.</p> <p>Die Gehölze sind gemäß Verordnung des Landkreises geschützt und müssen in der Grünfläche erhalten bleiben. Eine gesonderte Festsetzung dazu ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Standort für die Zufahrten wurde so gewählt, dass die Beeinträchtigung für die Gehölze gering ist.</p> <p>Die Punkte 6 und 8 entfallen in den 13a Verfahren.</p>	<p>2. Es fehlt eine kartographische Darstellung der nachgewiesenen Brutvogelvorkommen. Es ist zu beurteilen, ob durch die Bebauung einzelne Vogelarten im räumlichen Zusammenhang verloren geht (z. B. Goldammer). Die Blauweise als Höhlenbrüter kann ebenfalls ihre Fortpflanzungsstätte verlieren, wenn die entsprechende Höhle beseitigt wird und es wäre entsprechender Ausgleich zu schaffen. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Bauleitplanung wegen der Möglichkeit entsprechende Ersatznistkästen bereitzustellen, nicht vor unüberwindbare Hindernisse gerät, muss das Problem nicht zwingend auf der Ebene der Bauleitplanung gelöst werden. Dies ist jedoch dringend zu empfehlen, um in späteren Baugenehmigungsverfahren keine Verzögerungen oder Probleme für die Bauherren zu riskieren.</p> <p>3. Wenn im ASB davon ausgegangen wird, dass die vorhandene Höhle mit Fledermauseignung in einer der Eichen im NO des Gebietes erhalten werden kann, ist dies im B-Plan durch eine Festsetzung zur Erhaltung der Eichen sicherzustellen.</p> <p>4. Die im vBP vorhandenen Bäume und Sträucher, welche zu erhalten sind, sind mit Symbolen entsprechend der Plan-ZV darzustellen („Erhalt Einzelbaum“ bzw. „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).</p> <p>5. Die im vBP dargestellte Zufahrt zum südöstlichen Baugrundstück ist so anzulegen, dass der Baum- und Gehölzbestand auf dem öffentlichen Wegeflurstück erhalten werden kann (dieser wird derzeit tangiert).</p> <p>6. 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 Pflanzmaßnahmen o.ä. rechtfertig 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 (§ 18 BNatSchG).</p> <p>7. 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</p>
--	---	--

		<p>BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. 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.</p> <p>8. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen BP 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.</p> <p>9. 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.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen</p> <p>BauGB</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)</p> <p>BaumSchVO TF</p> <p>Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF) vom 10. Dezember 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming, Nr. 39, S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming, Nr. 5, S. 9 vom 28. Februar 2017)</p> <p>BNatSchG</p>	
--	--	---	--

	<p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)</p> <p>BbgNatSchAG</p> <p>Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)</p> <p>HVE</p> <p>Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.), Stand April 2009</p> <p>NatSchZustV</p> <p>Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)</p> <p>PlanZV</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)</p>	<p>zum Entwurf des Bebauungsplans „Töpchiner Weg – Kleines Dreieck“ der Stadt Zossen bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>
	<p>Zum vorgelegten B-Plan nimmt die untere Denkmalschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>In der näheren Umgebung des beplanten Gebietes befinden sich das denkmalgeschützte Scheunenviertel am Töpchiner Weg in Zossen, das als Denkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen ist und somit den Bestimmungen des BbgDSchG unterliegt.</p> <p>Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 BbgDSchG unterliegen jedoch nicht nur Denkmale selbst den gesetzlichen Schutzbestimmungen, sondern auch</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>
	<p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p>		
	<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p>		

		<p>deren Umgebung soweit diese für deren Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist.</p> <p>Zu der Festsetzung, dass im beplanten Gebiet zweigeschossige Einfamilienhäuser gebaut werden sollen, bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken.</p> <p>Bodendenkmale sind im Rede stehenden Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: keine</p>		
	Wasser_Boden_Abfall		Es besteht Einvernehmen.	
3	LfU	<p>Stellungnahme vom 21.09.2021</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 Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises TF.</p>	Es besteht Einvernehmen.	
3.1	Immissionsschutz	<p>Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Töpchiner Weg- Kleines Dreieck“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von-Planungsrecht für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Rund 1000m südöstlich befindet sich eine</p>	Es besteht Einvernehmen.	

	<p>Windenergieanlage (WEA) (BST-Nr.: 5072400186). Der VBP liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 12.01.2021 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Ausdehnung des Baugebietes und der Baugrenzen wurden angepasst. Zusätzlich ist eine Fläche zur Errichtung von Stellplätzen/Zufahrten vorgesehen. Der VBP wurde umbenannt und um den Zusatz „Kleines Dreieck“ ergänzt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Fazit</p> <p>Den Darstellungen der Auswirkungen in der Begründung wird gefolgt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch taubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die WEA sind bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb nicht zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte für WA werden am Standort nicht überschritten.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar.</p> <p>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.</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>
3.2	<p>Wasserwirtschaft</p>	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt</p>

	<p>innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 12.01.2021 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	
<p>4 LBGR</p>	<p>Stellungnahme vom 03.09.2021</p> <p>Ihre Schreiben vom 18. Dezember 2020 und vom 24. August 2021 Unsere Stellungnahme vom 13. Januar 2021</p> <p>Anhörungsfrist: 10. September 2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit dem o. g. Schreiben eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme 13.01.2021</p> <p>Stellungnahme</p> <p>Keine Betroffenheit durch die Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p> <p>fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Geologie:</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>



		<p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p>	
<p>5</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/</p>	<p>Stellungnahme vom 26.08.2021</p> <p>zu o.g. Planungen haben wir bereits mit Schreiben vom 04.01.2021 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Aspekte, die die o.g. Planungen in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 04.01.2021 weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Stellungnahme vom 04.01.2021</p> <p>im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1.Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG),</p> <p>2.Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>	

<p>6</p> <p>E.DIS</p>	<p>Stellungnahme vom 18.12.2020</p> <p>wir beziehen uns auf das Schreiben vom 18. Dezember 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 Bebauungsplans befindet sich im Töpchiner Weg ein Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. 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 Leitungsstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungsstrassen 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>Es besteht Einvernehmen.</p>
-----------------------	--	---------------------------------

		<p>Für Rückfragen steht Ihnen in unserem Regionalbereich Ost Brandenburg Herr Wassermann, Tel. 03375/911-223, gern zur Verfügung.</p>	
7	<p><b>EWE Netz GmbH</b> Bezirksmeisterei Königs Wusterhausen</p>	<p>Stellungnahme vom 22.09.2021 vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange. In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>
8	<p><b>SBAZV</b></p>	<p>Stellungnahme vom 17.09.2021 in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 24.08.2021 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan „Töpchiner Weg — Kleines Dreieck“ der Stadt Zossen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden. Hinweise: Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter <a href="http://www.sbazv.de">www.sbazv.de</a>) zu erstellen. Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Disposition Hr. Fritzsche, 03378/5180-121).</p>	<p>Es besteht Einvernehmen.</p>
9	<p><b>DNWAB</b></p>	<p>Stellungnahme vom 13.09.2021 „Wegen der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum strebt die Stadt Zossen die zusätzliche Entwicklung von Bauflächen gemäß der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Potenziale an. Durch die Vorhabenräger wurde der Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück nördlich des Töpchiner Wegs (Gemarkung Zossen, Flur 4, Flurstück 126 (tlw.)) gestellt. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohnhäusern mit Gewerbebereichen für freie Berufe zu schaffen“ Der Plananlass sowie die städtebauliche Zielstellung der Planung haben sich gegenüber dem Entwurf (Stand September 2020) nicht geändert. Die Planunterlagen wurden entsprechend den sachdienlichen Hinweisen aus der Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange fortgeschrieben und geringfügig angepasst. Die Korrektur der Flurstücksbezeichnung haben wir zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es besteht Einvernehmen. Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>

		<p>Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Entwurf (Stand September 2020) vom 07.01.2021 — die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gemäß o. g. Stellungnahme wurden in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) „Töpchiner Weg - Kleines Dreieck“ entsprechend berücksichtigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass im letzten Absatz zum Punkt 5 „Versorgung - Entsorgung, Trinkwasser- und Abwasserentsorgung“ der Begründung die schmutzwassertechnische Bestandsituation falsch beschrieben wird. Der Absatz ist zu löschen.</p> <p>Die Beschreibung der schmutzwassertechnischen Bestandsituation erfolgte in korrekter Form im vorhergehenden Absatz.</p>	
10	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	<p>Stellungnahme vom 28.01.2021</p> <p>zu o.g. Planvorhaben bestehen aus Sicht der Agrarstruktur und Flurneuordnung keine Einwendungen oder Hinweise. Eigene Fachplanungen werden nicht berührt. (Eine gesonderte postale Stellungnahme erfolgt nicht)</p>	Es besteht Einvernehmen
11	KMS Zossen	Keine Stellungnahme	-
12	Südbrandenburgischer Zweckverband Teltowkehre 20 14974 Ludwigfelde	<p>Stellungnahme vom 14.01.2021</p> <p>in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 18.12.2020 teile ich Ihnen, mit, dass gegen den vorhaben-bezogenen Bebauungsplans „Töpchiner Weg“ der Stadt Zossen seitens des SBZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p>Hinweise:</p> <p>Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Fösetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBZV (abrufbar unter <a href="http://www.sbzv.de">www.sbzv.de</a>) zu erstellen.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren. Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBZV (Disposition Hr. Fritzsche, 03378/5180-121).</p>	Es besteht Einvernehmen

13	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>Stellungnahme vom 07.09.2021 das von Ihnen beantragte Vorhaben liegt nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Eine Antragstellung ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Sollten Sie dennoch die Antragstellung aufrechterhalten, ist eine entsprechende schriftliche Information innerhalb der nächsten 4 Wochen Ihrerseits erforderlich.</p> <p>Eine Stellungnahme auf Antrag zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amishandlungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern und Kommunales gebührenpflichtig.</p> <p>Anlage: Informationsblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)</p>	Es besteht Einvernehmen	
14	Stadt Trebbin	<p>Stellungnahme vom 03.09.2021</p> <p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit Planungsstand vom 14. 05. 2021 keine Anregungen und Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der beabsichtigten Planung betroffen.</p>	Es besteht Einvernehmen.	
15	Ludwigfelde	<p>Stellungnahme vom 02.09.2021</p> <p>mit Schreiben vom 24.08.2021 wurde die Stadt Ludwigfelde zum Entwurf des Bebauungsplanes „Töpchiner Weg — Kleines Dreieck“ der der Stadt Zossen in der Fassung vom 14.05.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zur Planungsabsicht gebeten.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Zossen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Verdichtung der Bebauung innerhalb des Siedlungsgebietes vorbereitet wird. Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen am Siedlungsrand soll der Bereich am südwestlichen Ortsrand von Zossen einen Abschluss bilden.</p> <p>Durch das Planverfahren werden die Belange der Stadt Ludwigfelde nicht berührt.</p> <p>Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens bitten wir um Mitteilung des Ergebnisses zur Abwägung.</p>	Es besteht Einvernehmen.	

16	Stadt Baruth/Mark, Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth/Mark	<p>Stellungnahme vom 04.01.2021</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind.</p> <p>Für die Durchführung des Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.</p>	Es besteht Einvernehmen.	
17	Rangsdorf	<p>Stellungnahme vom 22.12.2020</p> <p>Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen.</p>	Es besteht Einvernehmen.	