

**STADT ZOSSEN****BESCHLUSS-NR. 134/21****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 Bebauungsplan (3. Entwurf) "Siedlung am Wasserfließ" in Zossen****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

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

**Begründung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ lag vom 02 August 2021 bis einschließlich 03. September 2021 für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme im Konferenzraum der Stadtverwaltung Zossen aus. Und mit Schreiben vom 27. Juli 2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung eingegangen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie der Umgang mit Ihnen und den jeweiligen Abwägungsergebnissen wurden in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengetragen.

**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

## PLANVERFAHREN

### BEBAUUNGSPLAN "SIEDLUNG AM WASSERFLIEß" Stadt Zossen

#### 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 § 3 Abs. 2 BauGB

#### ABWÄGUNGSVORSCHLAG zum 3. Entwurf

Stand: 04.11.2021

		Anzahl	Antworten
1	beteiligte Träger öffentlicher Belange	18	12
2	Nachbargemeinden	7	3
3	Summe	25	15
4	Beteiligung der Öffentlichkeit		0

#### Hinweis:

Die eingefügten Textblöcke sind Auszüge aus der jeweiligen Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

<p>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wird</p>	<p>Vorschlag für die Abwägung</p>
<p><b>Beteiligung der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>1. Landkreis Teltow-Fläming vom 06.09.2021</b></p> <p><b>1.1 Kreisplanung</b></p> <p><b>1.1a</b> In der Textlichen Festsetzung (TF) 1.1 sind die Allgemeinen Wohngebiete nicht korrekt benannt. Im Übrigen ist die zahlenmäßige Erläuterung auch beispielhaft in die Planzonenklärung zu übernehmen.</p> <p><b>1.1b</b> Die TF 2.2 ist nicht nachvollziehbar. Erläuterungen hierzu sind den Anmerkungen zur TF 2.3 zu entnehmen.</p> <p><b>1.1c</b> Für die TF 2.3 ist zu beachten, dass die Formulierung „Attikadächer“ keine Begrifflichkeit der PlanZy1 ist. Diese sieht zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen als Maß der Nutzung die Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) oder der Oberkante baulicher Anlagen (OK) vor. Auch die Begriffe „Satteldächer“ und „Flachdach“ sind hier nicht zu finden. Derartige baurechtliche Regelungen nach BglBO<sup>1</sup> sind so auch auf der Planzeichnung zu führen. Ggf. sind Ausnahmen nach § 16 Abs. 6 BauNVO<sup>2</sup> zu bestimmen. Hierfür bietet die Arbeitshilfe<sup>3</sup> Festsetzungsbepfele.</p> <p><b>1.1d</b> Der § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO regelt eindeutig, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entweder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden kann. Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf dem Plan in allen Baugeländen mit der römischen Ziffer III als Höchstmaß festgesetzt. Die vorgenannten Widersprüche sind auszuräumen und eindeutige Regelungen zu finden.</p> <p><b>1.1e</b> Mit der TF 3.1 ist konkret zu regeln, für welche Baugelände bzw. Bereiche die offene und in welchen die geschlossene Bauweise festgesetzt werden soll (§ 22 Abs. 1 BauNVO).</p> <p><b>1.1f</b> Hinsichtlich der TF 4.1 ist zu beachten, dass hier eine technische Lärmschutzmaßnahme festgesetzt werden soll. Dabei regelt die DIN 4109-1 die Anforderungen an die Schalldämmung von Bauteilen schutzbedürftiger Räume. Die DIN 4109-2 legt das Berechnungsverfahren fest, mit denen die Schallübertragung in Gebäuden für Luftschall, Trittschall und Außenlärm ermittelt werden kann.</p> <p><b>1.1g</b> Im 4. Satz der TF 4.1 zum Nachweis der Erfüllung der Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren ist insofern die DIN 4109-2 anzugeben. Auch ist auf das Schallschutzgutachten in der TF Bezug zu nehmen. Zudem ist es als Bestandteil der Satzungsunterlagen zu führen.</p>	<p><b>1.1a</b> Die Bezeichnung der Wohnbauflächen wird korrigiert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1b</b> Die Festsetzung 2.2 wird aus dem Teil B: Text herausgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1c</b> In der Festsetzung 2.3 aus dem Teil B: Text werden die Höhenangaben auf Firsthöhe (bei Satteldächern) und auf die Oberkante (OK) baulicher Anlagen (bei Flachdächern) bezogen. Die Begriffe Attikahöhe und Satteldach werden aus der Festsetzung herausgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1d</b> Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die Höhe baulicher Anlagen bezogen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1e</b> Für die Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2 und WA 1.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt, für die Baufläche WA 1.1 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1f</b> In der Festsetzung 4.1 aus dem Teil B: Text wird im 4. Satz die DIN 4109-2:2018-01 angegeben. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p><b>1.1g</b> In der Festsetzung 4.1 aus dem Teil B: Text wird im 5. Satz die DIN 4109-2:2018-01 als Bezug ergänzt. Die DIN 4109-2:2018-0 wird den Satzungsunterlagen beigelegt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

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

- 1.1h** In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu beachten, dass „die Gemeinde sicherstellen muss, dass die Planbetroffenen von der betreffenden DIN-Vorschrift verlässlich und in zuzurechnender Weise Kenntnis erlangen kann“.
- 1.1i** Die zischnverische Signatur und die Verwendung des Buchstaben B in der Planzeichnung sind missverständlich und entsprechen nicht der PlanZV. Empfohlen wird, mit der TF 4.2 die zu schützenden WA unter Berücksichtigung des Festsetzungsinhalts konkret zu benennen.
- 1.1j** Im Übrigen handelt es sich bei Lärmschutzfestsetzungen um Planzeichen mit Normcharakter, welches auch so in der Legende zu führen ist.
- 1.1k** Auch die TF 4.3 ist mit Formulierungen wie „vorzugsweise“, „ausnahmsweise“ und „lärmgeschützte“ nicht eindeutig und daher in der Form nicht umsetzbar.  
An dieser Stelle sei daran erinnert, das TF stets eindeutig und hinreichend bzw. vollziehbar bestimmt sein müssen.
- 1.1l** Hinsichtlich der Festsetzung der Gemeinschaftsteilplätze wird an die Stwplatzsetzung der Stadt Zossen erinnert, die das Erfordernis zur Herstellung von Stellplätzen als örtliche Bauvorschrift nach § 87 Abs. 4 BbgBO begründet bzw. regelt. Auf diese wird in der Begründung nicht eingegangen.
- 1.1m** An dieser Stelle fällt auf, dass unter Pkt. 5.6.1 und 5.6.2 der Begründung teilweise noch von WA 1 und WA 2 die Rede ist. Mit dem jetzt vorliegenden Beteiligungsverfahren existieren jedoch 5 WA mit entsprechender geänderter Nummerierung.
- 1.1n** Unter 5.6.2 der Begründung wird im ersten Absatz für das WA 2 (jetzt WA 2.2) die Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung näher erklärt. Es erschließt sich nicht, warum nicht auch für diesen Bereich eine Fläche für Gemeinschaftsteilplätze festgesetzt wird.
- 1.1o** Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist im Übrigen mit dem entsprechenden Planzeichen nach PlanZV für die Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz zu ergänzen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung dient, ist die örtliche Straßenbegrenzungslinie aus der Planzeichnung zu entfernen.
- 1.1p** Empfohlen wird eine TF dahingehend zu formulieren, welche Gemeinschaftsteilplatzfläche für welche Grundstücke festgesetzt werden soll.
- 1.1q** Sofern städtebauliche Gründe, insbesondere des Ortsbildes des Ortbildes nicht entgegenstehen, sollten auf Flächen für Gemeinschaftsteilplätze auch Garagen zulässig sein. Eine Ausnahmsfestsetzung mit diesem Thema hat in der Begründung nicht stattgefunden. Ein entsprechendes Festsetzungsbeispiel wäre der Arbeitshilfe zu entnehmen.
- 1.1r** Die Planzeichnung enthält eine Vielzahl weiterer 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 eingemeinigen Inhalt gewählt werden: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und erfüllen keinen Normcharakter.

Vorschlag für die Abwägung

- 1.1h** Die DIN 4109-1:2018-0 und DIN 4109-2:2018-0 wird den Satzungsunterlagen beigelegt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1i** Der Buchstabe B wird aus der Planzeichnung herausgenommen und die Flächen mit dem Planzeichen 15.6 "Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ..." gekennzeichnet. Die betroffenen Flächen WA 1.3, WA 2.1 und WA1.2 werden in der Festsetzung 4.2 aufgeführt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1j** Die Legende wird geändert.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1k** Die Festsetzung 4.3 wird eindeutig formuliert.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1l** Die Begründung wird ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1m** Die Begründung wird ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1n** Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz wird in der Begründung erläutert.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1o** In die Fläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz wird das Pictogramm -P- eingefügt. Die Straßenbegrenzungslinie wird entfernt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1p** Eine eindeutige Zuordnung der Gemeinschaftsteilplätze wäre nur für Bauflächen mit der Bezeichnung WA 1.3, WA 2.1 und WA1.2 möglich. Darüber hinaus sollen Pkw-Stellplätze innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und entlang der Planstraße errichtet werden. Auf eine Festsetzung wird verzichtet.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.  
Die Begründung wird zu diesem Sachverhalt ergänzt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.
- 1.1r** Die Legende durch den aufgeführten Hinweis ergänzt.  
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

**1.1 s** Die Rechtsgrundlagen sind auf dem Plan wie folgt zu aktualisieren bzw. korrigieren:

**1.2** Hauptamt

siehe das A 10, SG Infrastrukturmanagement ergibt eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Bauzeit des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Dsm o.g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Bauzeit des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.

**1.3** Ordnungsamt/Ordnung und Sicherheit

nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht folgende Hinweise (H):

H: Aus § 3 (1): BgbBKG, 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 für entsprechende Löschwasserentnahmestellen notwendig werden um den obigen Vorschriften gerecht zu werden.

H: Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.

**1.4** Straßenverkehrsamt

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände zum Vorhaben.

Folgende Hinweise sind jedoch erforderlich:

- Die Schleppkurve innerhalb der Planstraße muss für größere Fahrzeuge geeignet sein (z.B. Müllfahrzeuge).
- Eine Beschilderung nach StVO (Straßenverkehrsordnung) kann, aus dem BP nicht abgeleitet werden. Sofern eine Beschilderung erforderlich oder vorgesehen ist, muss diese rechtzeitig vorher beim Straßenverkehrsamt des Landkreises beantragt werden.
- Die Anbindung an die L791 ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

**1.1 s** Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.2a** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**1.3** Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zu Kenntnis genommen.

**1.4** Die Hinweise betreffen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und werden zu Kenntnis genommen.

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

Vorschlag für die Abwägung

**1.5 Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz**

durch den vorgelegten Bebauungsplan werden keine denkmalschutzrechtlichen Belange berührt.

**1.5** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**1.6 Untere Bauaufsichtsbehörde**

zum Entwurf des Bebauungsplans „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen stehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

**1.6** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**1.7 Umweltamt/Untere Naturschutzbehörde**

a) **Einwendungen:**

1. Seit Abriss der Bestandsgebäude sind etwa zwei Jahre vergangen. Die geplante Fläche hat seither der Sukzession unterlegen und es hat sich eine Ruderalflur entwickelt, die insbesondere im nördlichen, südexponierten Randbereich mit Resten einer gemauerten Befestigung, geeignete Habitatbedingungen für die Zauneidechse bietet. Bei einer Ortsbegehung am 16. August 2021 konnten darüber hinaus eine gute Heuschreckendichte (Mahnungsgrundlage) und Mäuselcher (Winterquartiere/Verstecke) festgestellt werden und in der westlichen Verlängerung der Nordgrenze findet sich ein Wall, der ebenfalls besiedelt sein könnte. Von dem Vorhaben könnten daher Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 13 BNatSchG betroffen sein. Dazu gehört unter anderem die Zauneidechse. Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten, solche Lebensstätten zu zerstören oder zu beschädigen. Darüber hinaus ist es verboten, Individuen dieser Arten zu töten oder zu verletzen. In § 44 Absatz 5 BNatSchG erfolgt eine gewisse Privilegierung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Zuge von Bauvorhaben.

2. Bei der festgesetzten Verkehrsfläche wird von einem Versiegelungsgrad von 85 % ausgegangen (vgl. GOP, Kapitel 4.1, S. 14). Ein entsprechender Ausgleich wird lediglich in Höhe von 85 % berechnet und bilanziert. Der Faktor ist fehlerhaft und demzufolge zu korrigieren.  
Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Ein

ne Überschreitung der GRZ wird nicht explizit ausgeschlossen. Demzufolge dürfte die GRZ um 50 v.H. überschritten werden.

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

Vorschlag für die Abwägung

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

1. Das Tötungsverbot wird nur ausgesetzt, wenn sich das Risiko der Tötung durch das entsprechende Vorhaben trotz Anwendung der gebotenen und fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen signifikant erhöht. Hinsichtlich der Fortpflanzungs- und Ruhezustände ist dafür Sorge zu tragen, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhezustände im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Die beanspruchte Fläche, insbesondere die nördlichen und östlichen Randbereiche, sind vor Beginn aller Erschließungs- oder Baumaßnahmen auf das Vorkommen der Zaundeckse zu kontrollieren. Dafür sind zwei Begehungen bei geeigneter Witterung von einem entsprechend Sachverständigen durchzuführen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen vorzulegen.

Die o.g. Maßnahme ist notwendig und angemessen, um die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen zu erreichen. Nach Vorliegen der Ergebnisse der Begehung ist über möglicherweise erforderliche Vermeldungsmaßnahmen zur Einhaltung der Zugriffsverbote zu entscheiden.

2. Für die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich eine Versiegelung von 85 % angenommen. Da öffentliche Verkehrsflächen jedoch bis zu 100 % versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff in diese Fläche auch zu 100 % auszugleichen bzw. zu ersetzen. Auch wenn davon auszugehen ist, dass die Fläche vermutlich nicht zu 100 % verlegt wird, so besteht jedoch der rechtliche Anspruch darauf.

Sollte innerhalb des B-Planverfahrens die mögliche Überschreitung der GRZ von 0,4 der allgemeinen Wohnbauflächen nicht explizit ausgeschlossen werden, ist die Bilanzierung zu überarbeiten, denn bei Nichtausschluss darf die GRZ um 50 v. H. überschritten werden. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen fachlich zu überarbeiten und der UNB vorzulegen sind.

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

1.7c

1. Der erforderliche Ersatz der geplanten Baumfällungen bemisst sich nicht nach der Vitalität der Bäume sondern nach dessen Schadstufe i.V.m. dem jeweiligen Stammumfang. Der im GOP (Kapitel 5.2, S. 21, Tabelle 4) ermittelte Ersatz ist entsprechend zu überarbeiten. In der Abwägung zum 2. Entwurf des B-Planes wurde angemerkt, dass dieser

Hinweis berücksichtigt und der GOP entsprechend geändert wird. Dies ist jedoch scheinbar nicht passiert. Der UNB liegt jedenfalls kein überarbeiteter GOP vor.

2. Baumqualitäten, die sich aus der BaumSchVO TF ableiten, sind mit einem STU von 12-14 cm zu pflanzen. Dies gilt auch für vorgesehene Obstbaumplantagen

1.7d

1.7a Die notwendigen Untersuchungen sind entstanden, weil nach Abriss der Stallgebäude nicht gleich mit der Bebauung des Plangebietes begonnen werden konnte und sich nun auf der Fläche etwas entwickelt hat. Auch zum jetzigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, wann die planungsrechtlichen Bedingungen für den Beginn der Bautätigkeit vorhanden sind. Die Untersuchungen werden zum Erhalt aktueller Daten zeitnah vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt und werden somit dem Planverfahren nachgelagert sein. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

1.7b Der Bebauungsplan setzt öffentliche Verkehrsflächen in seiner Gesamtbreite fest. Eine Unterteilung in Fahrbahn, Gehweg, Pflanzstreifen, Parkstreifen und Bankette ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Bei einer Straßenbreite von 8,0 m ist 100-prozentige Überbauung ist nicht zu erwarten. Zumindest die Pflanzflächen und die Bankette sind unversteigt. Es ist davon auszugehen, daß die anzulegenden Pkw-Stellplätze eine wasserdurchlässige Befestigung, aber keine Vollversiegelung erhalten. Da eine Vollversiegelung ist nicht zu erwarten ist besteht, wie vermutet wird, kein erhöhter Kompensationsbedarf. Eine Überarbeitung der Kompensationsmaßnahmen ist nicht erforderlich. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.7c Die im GOP in der Spalte "Vitalität" der Tabelle 4 angegebenen Werte beschreiben die Schadstufe. Der Begriff der Vitalität wird auch in der Baumschutzverordnung des LK TF synonym benutzt (§ 8 "Der Wert eines geschützten Baumes ergibt sich aus dem Stammumfang, der Baumart, dem Habitus und der Vitalität.", in der dazugehörigen Tabelle in Anlage 1 wird dann von Schadstufen gesprochen). Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

1.7d Die Pflanzqualität für Obstbäume wird geändert. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.



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

- 1.7e** 3. Den im B-Plan-Bereich vorgesehenen Pflanzungen steht nach wie vor deutlich zu wenig (Wurzel-) Raum zur Verfügung (bzw. nur ein Grünstreifen mit einer Breite von weniger als einem Meter). Teilweise ist eine viel zu dichte Pflanzung untereinander vorgesehen (Körnungszwänge würde dazu führen, dass sich die Bäume auf lange Sicht nicht etablieren können). Um diesen ein Anwachsen und dauerhaftes Dasein gewährleisten zu können, sollte den Bäumen eine mindestens 5m x 5m große Pflanzfläche zur Verfügung stehen.
- 1.7f** 4. Seitens der UNB wird stark bezweifelt, dass die derzeit ermittelte Zahl von 76 erforderlichem Ersatzpflanzungen sinnvoll im B-Plangebiet umgesetzt werden kann. Deshalb wird dringend dazu geraten, einen Teil der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes zu realisieren.
- 1.7g** 5. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.
- 1.7h** 6. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden, sind diese grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsabschluss gegenüber der UNB geführt werden.
- 1.7i** 7. Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die öffentlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt die 2. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Zossen vor, der die Plangebietfläche zum einen als Siedlungsstruktur und zum anderen als Dauergrünland mit standortverträglicher Nutzung nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis, sowie zur Sicherstellung von offenen und unbebauten Flächen für den Biotopverbund (zutreffend auf eine unbebaute Fläche westlich der Gebäudestrukturen) ausweist. Zudem tangiert das Plangebiet Flächen, für die eine Besucherlenkung zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten vorsieht.
- 1.7j** 8. Durch die beabsichtigte Planstraße und Bebauung auf den bisher nicht versiegelten Flächen im Plangebiet werden den beiden letztgenannten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht bzw. nur zu einem Teil entsprochen. Daher und aufgrund der erforderlichen Änderung des FNP im Parallelverfahren ist auch der LP als räumlicher Teilplan für diesen Bereich und ggf. für erforderlich werdende Ausgleichsflächen in vereinfachter Form fortzuschreiben.

**1.8 Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall**

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

keine

Vorschlag für die Abwägung

- 1.7e** Es ist die Aufgabe der Außenanlagen-/Erschließungsplanung die Wuchsbedingungen der anzupflanzenden Bäume zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft nachgelagerte Planungsschritte
- 1.7f** Die Untere Naturschutzbehörde wurde bereits mit einer vorherigen Entwurfsfassung aus 2020 um Stellungnahme gebeten und zu diesem Pkt. keine Hinweise gegeben. Damit war von einer Zustimmung zu den festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugehen. Die Stadt Zossen hat mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag zur Sicherstellung der Umsetzung der Baumpflanzungen im Geltungsbereich abgeschlossen und geht von dessen Erfüllung aus.
- 1.7g** Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 1.7h** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- 1.7i** Die Aufstellung des Planverfahrens erfolgt in einem Verfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist auch der Landschaftsplan entsprechend fortzuschreiben. Es entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielstellungen der Stadt Zossen, den Geltungsbereich vollständig als Wohnbaufläche darzustellen. Dies ist bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes zu bewerten. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.
- 1.7j** Die Eingriffsbilanzierung und die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ging und geht davon aus, daß alle Maßnahmen im Geltungsbereich ausgeführt werden können und bezogen auf das Planverfahren keine fortzuschreibenden planexternen Ausgleichsflächen erforderlich sind. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**1.8** 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

**1.9** Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur

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

**1.10** Behinderten- und Seniorenbeauftragte

zum momentanen Stand der Planung des Bebauungsplanes Siedlung am Wasserfließ der Stadt Zossen habe ich keine Anmerkungen.

**2.** Landesbetrieb Straßenwesen vom ...08.2021

3. Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ Stadt Zossen, Landkreises Teltow-Fläming  
Gemarkung Zossen, Flur 9, Flurstücke 190, 196 (üw.)  
TÜB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
(L 791 Abs. 010, km ca. 3,39 bis 3,53)

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen zu o. a. Bebauungsplan (B-Plan) nimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf wie folgt Stellung:

Der o. a. Bebauungsplan (B-Plan) sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Es sollen 150 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen. Die Erschließung soll über zwei Zufahrten erfolgen, die an die Landesstraße (L) 791 angebunden werden sollen.

Die L 791 hat in dem betroffenen Abschnitt laut Straßenverkehrszählung 2015 ein Verkehrsaufkommen von 3.722 Kfz/24 h bei einem Schwerverkehr-Anteil (SV-Anteil) von 100 Kfz/24 h. Laut Straßenverkehrsprognose wird von einer steigenden Verkehrsbelastung bis 2030 ausgegangen (4.000 Kfz/24 h mit einem SV-Anteil von 200 Kfz/24 h).

Der durch die Anlieger des B-Plangebiets resultierende Querschnittsverkehr kann zusätzliche Verkehrsbelastungen darstellen, die sich auf den Verkehrsfluss der L 791 auswirken können.

Daher ist ein verkehrstechnisches Gutachten zu erarbeiten und beim LS einzureichen. Aus diesem Gutachten muss ersichtlich sein, ob verkehrstechnische bzw. bauliche Maßnahmen (beispielsweise Aufstellbereich für Linksabflieger oder Linksabfliegerstraßen) nach Tabelle 44 der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASl 06) erforderlich sind. Erst nach Einreichung des Gutachtens und anschließender Prüfung durch den LS ist eine abschließende Stellungnahme bzw. Zustimmung seitens des LS möglich.

**2.a**

Die Behörde wurde nach § 4 Abs. 1 BauGB (Schreiben vom 24.08.2018) und nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.2021 und 28.01.2020 beteiligt.

Erst im aktuellen Schreiben aus dem August 2021 in der nunmehr dritten Beteiligung an der Planung wurde der Hinweis auf die erforderliche Erarbeitung eines verkehrstechnischen Gutachtens gegeben.

Eine Konzeption der Anbindung des Plangebietes an die L 791 ist an die Erschließungsplanung insgesamt gebunden und liegt noch nicht vor. Diese Planungsleistungen stellen dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte dar und sind in Verbindung mit der Gesamterschließungsplanung von einem Verkehrsplanungsbüro zu bearbeiten. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

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

Vorschlag für die Abwägung



**2.b**

Des Weiteren ist die Positionierung der geplanten nördlichen Anbindung des B-Planungsblets an die L 791 anzupassen. Schräg gegenüber dieser Zufahrt befindet sich bereits eine Anbindung aus dem dortigen Wohngebiet an die Landesstraße. Aus Sicherheitsgründen sind die Zufahrten direkt gegenüber voneinander anzuordnen.

Der LS ist an der weiteren Planung der Erschließung des Wohngebietes zu beteiligen.

**e.dis Neiz Gimbh vom 10.08.2021**

**3.** wir beziehen uns auf das Schreiben vom 27. Juli 2021 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der Thomas-Müntzer-Str. Mittel- und Niederspannungsleitungen 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.

**Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 31.08.2021**

**4.**

zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:  
 Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**4.a** Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:  
 Die Planungsgüte ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

**2.b**

siehe Pkt. 2 a

**3.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**4.a** 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

**4.b**

**Erläuterungen:**

Mit Inkrafttreten des LEP HR sind für die Planung folgende Ziele der Raumordnung maßgeblich:

- Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR: Zossen ist Mittelzentrum im weiteren Metropolitanraum
  - Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
  - Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentrum als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus).
- Wir bitten Sie, den Erläuterungsbericht (S.3) der geltenden Rechtslage (LEP HR und Regionalplandoc. s.u.) anzupassen.

**Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsticht**

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg LEP HR vom 29.04.2019 für Brandenburg;

GVBl. II, Nr. 3; für Berlin: GVBl. S. 294

Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 30. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321)

**Bildungswirkung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

**5. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 20.08.2021**

**Planung: Bebauungsplan „Siedlung am Wasserfließ“ (3. Entwurf) der Stadt Zossen**

**Hier: Beteiligung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

**Bezug: Ihr Schreiben vom 27.07.2020 mit der Bitte um Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:

**1. Formale Hinweise**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegPlkPiG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

**4.b** Der Erläuterungsbericht wird an die geltende Rechtslage angepaßt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**5.a** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

Vorschlag für die Abwägung

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPlG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windereignissen beinhalten, um die Rechtswirungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt

gemacht. Die Regionalversammlung hat in ihrer 3. Sitzung am 29. Oktober 2020 den Beschluss gefasst, das am 27. Juni 2019 beschlossene und am 24. Juli 2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Plankonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung zu ändern. Das geänderte Plankonzept kann auf der Webseite der Regionalen Planungsgemeinschaft mit der nachfolgenden URL abgerufen werden:

[https://havelland-zeitsche.de/bk-cms/objekte/2021/02/Planungskonzept\\_Windenergienutzung\\_August2020-04.pdf](https://havelland-zeitsche.de/bk-cms/objekte/2021/02/Planungskonzept_Windenergienutzung_August2020-04.pdf)

Die Sitzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkt“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsbteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 61 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

## 6. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 24.08.2021

### 6.a B Stellungnahme

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

Keine.

2. **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands:**

Keine.

3. **Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:**

**Bodengeologie:**

Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2013) befinden sich im Umfeld des Vornabengebietes Niedermoore mit unterschiedlicher Mächtigkeit (siehe <http://www.geo.brandenburg.de/boden/>).

Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

- 6.a **keine Einwände, der Planung wird zugestimmt**  
Im Geltungsbereich befinden sich keine Niedermoore.

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

**7. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abt. Bodendenkmalpflege vom 03.08.2021**

**7.a** BRA 2019: BP/14/ 2021/2 Zossen, TF, B-Plan "Siedlung am Wasserfließ",  
3. Entwurf – Schreiben von Dipl.-Ing. Volker Hergert vom 27.7.2021  
Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange haben sich seit unserer letzten Stellungnahme zur o.g. Planung vom 20.12.2019 keine neuen Aspekte ergeben, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 20.12.2019 weiterhin Gültigkeit.

**8. Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" vom  
18.08.2021**

**8.a** Vorhaben: 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen am Wasserfließ“  
Stadt Zossen, Landfreie Teltow-Filming

hier: Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffen sind

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere mit Datum vom 13.01.2020 abgegebene Stellungnahme Woi -19.1655\_504 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.

**9. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBZV)  
vom 17.08.2021**

**9.a** 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen

ihre Aufforderung zur Stellungnahme vom 27.07.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 06.07.2021 teile ich Ihnen mit, dass gegen den 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen seitens des SBZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.

**Hinweise:**

Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Forderungen des § 18 der Abfallnisorgansatzung des SBZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://www.sbazv.de)) zu erstellen.

Vorschlag für die Abwägung

**7.a** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**8.a** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt  
In dem Schreiben vom 13.01.2020 wurde der Hinweis gegeben, daß das Plangebiet an den Graben Z 081401 grenzt, der ohnehin von der Planung nicht berührt wird.

**9.a** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt  
Die Hinweise betreffen die Entsorgungsvoraussetzungen für Abfälle und nicht den Planungsgegenstand.

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

Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so beseitigt sind, dass sie von einem Entbognungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achse-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

**10. Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände vom 06.09.2021**

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zu dem 3. Entwurf des BP „Siedlung am Wasserfließ“, Zossen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Geplant ist die Festsetzung neuer Wohnbauflächen und einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Thomas-Müntzer-Straße in der Gemeinde Mellensee. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ an.

Zu den geänderten Teilen des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes haben wir keine weiteren Anmerkungen. Wir weisen aber daraufhin dass unsere Stellungnahme vom 22.01.2020 weiterhin ihre Gültigkeit behält. Sowohl im Umweltbericht des Bebauungsplanes als auch im Grünordnungsplan fehlt eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen der Planung auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Aus den genannten Gründen lehnen wir zum jetzigen Zeitpunkt die Bebauung im geplanten Umfang ab und bitten um eine ausführlichere Prüfung möglicher negativer Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Landschaftsschutzgebiet und weiteren angrenzenden Bereichen.

**11. GDMcom vom 05.08.2021**

bezugsnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptort	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Pessen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft: Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) 1	Schwab b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft: Allgemein
OMTRAS Gastransport GmbH 2	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft: Allgemein
WVG Gasspeicher GmbH 2	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft: Allgemein

Vorschlag für die Abwägung

**10.a** Seitens der Fachbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde wurden keine Hinweise geäußert, eine Verträglichkeitsprüfung der Planung bezogen auf das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" zu erstellen. Der grünordnerische Fachbeitrag hatte ebenfalls kein Konfliktpotenzial festgestellt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

**11.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

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

- 12. EWE NETZ GmbH vom 29.07.2021**  
 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.
- 13. Stadt Baruth/Mark vom 09.08.2021**  
 wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind.
- 14. Stadt Trebbin vom 02.08.2021**  
 hiermit teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum 3. Entwurf des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.  
 Belange der Stadt Trebbin sind von den in Ihrem Schreiben dargelegten Planänderungen in der 3. Entwurfsfassung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- 15. Stadt Ludwigsfelde vom 05.08.2021**  
 mit Schreiben vom 27.07.2021 wurde die Stadt Ludwigsfelde am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlung am Wasserfließ“ der Stadt Zossen in der Fassung Juni 2021 beteiligt. Da durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Ludwigsfelde nicht betroffen sind, wird der Sachverhalt nicht als Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht.  
 Durch das o. g. Planverfahren werden die Belange der Stadt Ludwigsfelde nicht betroffen.

**16. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Vorschlag für die Abwägung

- 12.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
- 13.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
- 14.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
- 15.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
- 16.** Innerhalb des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung des 3. Entwurfes des Bebauungsplanes wurden von Bürgern keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken geäußert.



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

**keine Stellungnahme gaben ab:**

- 17. Landesamt für Umwelt
- 18. Deutsche Telekom Technik GmbH
- 19. Landesamt für Bauen, Wohnen und Verkehr (LBV)
- 20. Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)
- 21. Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- 22. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH und Co.KG
- 23. Gemeindeverwaltung Rangsdorf
- 24. Stadt Mittenwalde
- 25. Gemeinde Am Mellensee
- 26. Amt Schenkenländchen

Vorschlag für die Abwägung