

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1)

BauGB durch Anschreiben vom 02.06.2020

Fristende: 06.07.2020

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Die Stadt Zossen plant die Entwicklung von 2,2 ha Wohnsiedlungsfläche in dem Plangebiet von 2,4 ha. Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt. Die Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b>          Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. 12.2007 (GVBl. I S. 235)          Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg:          GVBl, II, Nr. 3; für Berlin: GVBt. S. 294)</p> <p><b>Bindungswirkung</b>          Gemäß § 1 Abs., 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen</p> <p><b>Hinweise</b>          Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p> <p><b>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation),</b>          - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen;          - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw., die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);          - Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungs-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.          Kein Abwägungsbelang.          Die Ziele der Raumordnung sind angepasst.</b></p>

<p>informationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;</p> <p>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>2.</b>	<b>Landkreis Teltow- Fläming</b>
<b>2a</b>	<b>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 06.07.2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Vorentwurfs-Unterlagen zur o. g. Planung enthalten bereits detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Festlegungen sind insofern nicht erkennbar.</p> <p>Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.</p> <p>Unter Punkt 3.3 sollte der Klarheit halber die Ausschnittkarte zum wirksamen FNP den beabsichtigten Planbereich kennzeichnen.</p> <p><b>Planzeichnung</b>        Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß ist nicht möglich (siehe Plan ZV).</p> <p>Für die beiden im südlichen Bereich durch Perlenschnur getrennt festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) wurde keine Nutzungsschablone bestimmt, lediglich jeweils die Zahl der Vollgeschosse. Die zeichnerischen Festsetzungen sind entsprechend zu prüfen.</p> <p>Da die Anbindung der Flächen und Anlagen des BP an die B 246 erfolgt, ist die Zustimmung beim Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Region Süd, Dienststätte Wünsdorf, Am Baruther Tor 12, Haus 134-1, 15806 Zossen einzuholen.</p> <p>Für die in der Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Baumpflanzungen wird darauf hingewiesen, dass alle geplanten Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG<sup>3</sup> in der festgesetzten Verkehrsfläche untergebracht werden können.</p> <p>Bezüglich der als Hinweis aufgenommenen immissionsschutzrechtlichen Regelungen ist zu prüfen, ob diese nicht als textliche Festsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Plan übernommen werden sollten.</p> <p>Die Formulierung "Planunterlage" in der Planzeichenerklärung ist durch die Formulierung "sonstige Planzeichen ohne Normcharakter" zu ersetzen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>        Nach der Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.07.2020 besteht kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Der Ausschnitt im Punkt 3.3 wird gekennzeichnet</p> <p>Die GRZ wird von 0,4 auf 0,3 geändert, damit kann der Begriff „Höchstmaß“ bestehen bleiben.        Der Grund für die Anpassung sind neben den naturschutzfachlichen Belangen und der Ausgleichs-Eingriffsregelung, auch die Berücksichtigung der vorhandenen Wohngebäude der benachbarten Bebauungspläne. Darüber hinaus wird mit der Festlegung der GRZ von 0,3 auch den Empfehlungen des Landschaftsplans der Stadt Zossen – Begrenzung der möglichen Neuversiegelung auf ein für Einzelhausbebauung typisches Maß – Bezug genommen.</p> <p>Die Nutzungsschablonen werden ergänzt und auf WA I bis WA VI unterteilt.</p> <p>Der Landesbetrieb für Straßenwesen, hier die Dienststätte Wünsdorf wurde mit beteiligt. Mit der Stellungnahme vom 02.07.2020 hat der Landesbetrieb für Straßenwesen dem Vorentwurf zugestimmt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter.</p> <p>Die auf der Planzeichnung aufgeführten Rechtsgrundlagen sind wie folgt anzupassen bzw. zu korrigieren (<b>Fettdruck</b>):</p> <p>PlanZV..., zuletzt geändert ...(BGBl. I S. 1057),</p> <p><b>BNatSchG , zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).</b></p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <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>Vom <b>Gesundheitsamt</b> (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) lag bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieser ist Bestandteil des Entwurfes. Aufgrund der Lärmimmissionen der B246 wurden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt.</p> <p>Die Planzeichen der Planunterlage befinden sich direkt unter der Planzeichnung und nicht unter der Legende Festsetzungen durch Planzeichen. Somit besitzen sie bereits keinen Normencharakter.. Darüber hinaus ist die Formulierung „Planunterlage“ gem. der Arbeitshilfe Bauleitplanung korrekt angegeben. Von einer Anpassung wird abgesehen.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>2b Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p><b>Hinweise:</b> Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. a., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel. : 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 1 1 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bodenfunde sind gemäß § 1 1 Abs. 3u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.	
----------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>2c Hauptamt/ Infrastrukturmanagement vom 29.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht 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>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2d Landwirtschaftsamt vom 19.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 8. Mai 2020 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § .4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2e Ordnungsamt vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2f Straßenverkehrsamt vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<b>2g Untere Bauaufsichtsbehörde vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" der Stadt Zossen gibt es bauordnungsrechtlich aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.</p> <p><b>Hinweis:</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Die Festsetzung Nr. 5.7 im 2. Absatz bezieht sich nur auf die Baugrundstücke, oder? Der Begriff Grundstück erfasst eigentlich mehr. Deshalb sollt zum eindeutigen Verständnis der Begriff Baugrundstück verwendet werden.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>2h Umweltamt vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> keine</p> <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</b> keine</p> <p><b>Sonstige fachliche Informationen oder rechts-erhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b> Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o. g. Bebauungsplanes (für ca. 31 EFH), sofern der nachfolgende "Hinweis übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird.</p> <p>Hinweis          1. Aus wässerbehördlicher Sicht wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung, von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich bei den Textlichen Festsetzungen zu übernehmen:</p> <p>"Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich".</p> <p>Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, das Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.</p> <p>Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>          Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.          Der Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen wird als textlicher Hinweis aufgenommen.</p>

<p>Errichtung von Wärmepumpen bereits im BPlanverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.</p> <p>Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.</p> <p>Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.</p> <p><b>III. Rechtsgrundlagen</b></p> <p>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I, S. 2254).</p> <p>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBlI/17, [Nr. 28])</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>2i Untere Naturschutzbehörde vom 03.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Meiner Stellungnahmen liegen die folgenden am 16. Juni 2020 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangene Unterlagen zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorentwurf Begründung (Stand 08.Mai 2020)</li> <li>- Planzeichnung zum Vorentwurf (Stan 08. Mai 2020)</li> </ul> <p><b>Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</b></p> <p>1. Einwendungen: keine</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (UB)</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen        Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gem. § 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.</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtige</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 1.:        Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2.:        a)Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.        Die Anlage zum BauGB bezgl. des Umweltberichtes werden zum Entwurf vollständig angewendet.</p> <p>b) Der Umweltbericht wird eine verständliche</p>

<p>Planung 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 Ausgleich 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 Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).</p>	<p>Zusammenfassung beinhalten. Darüber hinaus wird der Grünordnungsplan im Umweltbericht integriert.</p>
<p><b>Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</b> <b>2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</b> <b>2.1.1 Arten- und Biotope</b> Es ist eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen. Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 18 BbgNatSchAG betroffen sind. Für Eingriffe in Biotope sind möglichst gleichwertige eingriffsnah (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt werden und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet werden muss. Für den Verlust des Biotops der „Brache“ wird derzeit überhaupt kein Ausgleich bzw. Ersatz vorgesehen. Hierfür sind entsprechende Ausgleichsflächen zu suchen (bspw. intensiv bewirtschaftete Äcker) und als Ackerbrachen festzusetzen. Auch könnten bisher intensiv genutzte Fläche aus der Intensivnutzung genommen werden und stattdessen extensiv genutzt werden.  Aus der Sicht des Artenschutzes sind auf der Grundlage einer qualifizierten Biotopkartierung folgende Artengruppen nach anerkannten Methodenstandards zu untersuchen.  In der Unterlage (Vorentwurf Begründung mit Stand:</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zu 2.1.1) Eine aktuelle Biotopkartierung wurde erstellt und ist nun Bestandteil des Entwurfes. Des Weiteren wurde für den Bebauungsplan der Artenschutz auf folgende Artengruppen untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zauneidechsen: mit 4 Begehungen (April, Mai, Juni und August 2020)</li> <li>- Brutvogelerfassung mit 5 Begehungen (2x April, 2 x Mai und 1x Juni 2020)</li> </ul> <p>Im Rahmen der Erfassung waren trotz intensiver Nachsuche keine Nachweise auf Zauneidechsen festgestellt worden.</p> <p>Im UG kommen 16 Brutvogelarten vor. Unter ihnen befinden sich acht Spezies, die gemäß BEZZEL (1985, 1993) bevorzugt auf höheren Bäumen und in deren Höhlen nisten (vgl. Kap. 3). Hierzu gehören die Ringeltaube (<i>C. palumbus</i>), die Türkentaube (<i>S. decaocto</i>), die Blaumeise (<i>P. caeruleus</i>), der Buchfink (<i>F. coelebs</i>) sowie der Girlitz (<i>S. serinus</i>). Ihnen gesellen sich im Gebüsch brütende Spezies, wie die Amsel (<i>T. merula</i>), die Mönchs- und Klappergrasmücke (<i>S. atricapilla</i>, <i>S. curruca</i>) und der Bluthänfling (<i>A. cannabina</i>), hinzu. In Form der Bachstelze</p>

<p>08. Mai 2020) findet sich auf der Seite 30 der Hinweis, dass eine Biotopkartierung und eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien mit jeweils 5 Begehungen erfolgt. Dies wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde als ausreichend hinsichtlich der beiden Artengruppen angesehen. Darüber hinaus sind der alte Baumbestand und die Gebäude durch eine/n Sachverständigen auf Potenzial und ggf. Besiedlung durch Fledermäuse zu untersuchen. Dazu sind am Baumbestand geeignete Strukturen wie Höhlen, Risse, Spalten, lockere Rinde zu kartieren und ggf. per Detektor zu prüfen, ob ein Ausflug registriert werden kann. In Gebäuden ist nach Spuren der Besiedlung wie Kot, Schmetterlingsflügel und Kratzspuren zu suchen. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren und ggf. Vermeidungsmaßnahmen abzuleiten.</p> <p>Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind. Es empfiehlt sich bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung abzuleiten, um zu verhindern, dass die Verbote später auf der Vorhabensebene zu schwer kalkulierbaren Problemen führt (s. dazu Arbeitshilfe „Artenschutz und Bebauungsplanung“ der MIR (jetzt MIL); Stand 13.01.2019).</p> <p>Von der Planung können in diesem Fall neben den Brutvögeln und Reptilien Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Fledermausarten betroffen sein (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG). Gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten, solche Lebensstätten zu zerstören oder zu beschädigen bzw. Individuen der Arten zu verletzen oder zu töten. § 44 Abs. 5 BNatSchG gewährt eine gewisse Privilegierung hinsichtlich ansonsten zulässiger Eingriffe.</p> <p><b>2.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Natura 2000 Gebiete</b> keine</p> <p><b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b> -</p> <p><b>4. Weiter gehende Hinweise</b></p> <p>1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes</p>	<p>(<i>M. alba</i>), des Hausrotschwanzes (<i>Ph. ochruros</i>) und des Feldsperlings (<i>P. montanus</i>) sind im UG Vögel präsent, die in Gebäude-Nischen nisten. Mit Ausnahme des Hausrotschwanzes entfallen ihre Vorkommen ausschließlich auf den in die avifaunistische Begutachtung einbezogenen Teil der Wohnsiedlung am „Ernst- Henecke-Ring“. Letzterer ist damit einziger Brutvogel im Vorhabengebiet. Dort zog er seinen Nachwuchs in einer Nische des leerstehenden Einfamilienhauses auf. All diese wertgebenden Brutvögel zählen zu den <i>mittelhäufigen, häufigen und sehr häufigen</i> Spezies (RYSLAVY et al. 2012). Mit Ausnahme des im Bestand <i>gefährdeten</i> Bluthänflings (<b>RL3</b>; MÄDLÖW et al. 2008) gelten sie gemäß der Roten Liste der Vögel Brandenburgs als <i>nicht gefährdet</i>. Letztendlich unterliegt daher auch keine der im UG vorkommenden Vogelart dem besonderen Schutz seitens der Vogelschutzrichtlinie der europäischen Union (Richtlinie 2009/147/EG).</p> <p>Fazit: Vorhabenbedingt wird den Vögeln ein keineswegs unerheblicher Teil ihres innerörtlichen Nahrungshabitates verloren gehen. Sollte das Entwicklungsgebiet mit einer Wohnsiedlung bebaut werden, wäre selbige daher hinreichend zu durchgrünen. Hierdurch ließe sich ein strukturreicher Lebensraum für Vögel initiieren, der an dem der Eigenheimsiedlung „Ernst-Henecke-Ring“ anbindet.</p> <p>Zu 2.2: Keine Betroffenheit. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 3.: Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>1.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht weiter ausführlich ergänzt. Die Eingriffsregelung wird Bestandteil des Umweltberichtes. Mögliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Geltungsbereich festgesetzt oder vertraglich</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und § 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung-Ausgleich-Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gem. dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffs tatsächlich gegeben ist. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gem. 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. Vom Vorhaben könnte der Alleenbestand entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße tangiert werden. Gem. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen der Erschließungsstraße muss so erfolgen, dass Alleebäume nicht tangiert werden. Neben der verkehrstechnischen Erschließung sind auch neu anzulegende Versorgungsleitungen notwendig, die wiederum so erfolgen müssen, dass der Alleebaumbestand nicht beeinträchtigt wird (Verlegung der Medien außerhalb der Kronentraufen vorhandener Bäume (zzgl. 1,5 m). Vorhandene Alleebäume auf der südwestlichen Straßenseite sollten im BP dargestellt werden.</p> <p>3. Die wenigen im (süd-)östlichen Plangebiet noch vorhandenen, nach BaumSchVO TF geschützten Bäume, die noch nicht gefällt worden sind, sind zwingend zu erhalten und sollten durch entsprechende Planzeichen zum dauerhaften Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die in diesem Bereich geplante Straße könnte an dieser Stelle problemlos verlegt werden (Ausrundung des Kurvenbereichs). Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m sind demzufolge von allen Erdarbeiten auszusparen.</p> <p>4. Das im Vorentwurf der Begründung mit Stand 8. Mai 2020 des Öfteren beschriebene Anlegen von freiwachsenden Hecken auf einer Breite von mindestens einem Meter auf den Grundstücken wird</p>	<p>gesichert. Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Alleebestandes ist nicht vorhanden. Zum einen befindet sich der Alleenbestand außerhalb des Geltungsbereiches und zum anderen ist ein ausreichender Abstand des Baufenster und dem Baumbestand gegeben (ca. 15m). Dennoch ist aufgrund der Rechtsgrundlage in der nachfolgenden Planung darauf zu achten, dass der Alleebestand nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachteilig beeinträchtigt wird (§ 17 Abs. 1 BbgNatSchAG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung erfolgen.</p> <p>Zu 3.) Bei der Biotopkartierung konnten drei Solitäräume festgestellt werden, welche gem. der BaumSchVO unter Schutz stehen. Ein entsprechender Umgang erfolgt im Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu 4.) Nach Überprüfung dieses Hinweises wird der Auffassung gefolgt. Die Festsetzung freiwachsende Hecken anzupflanzen wird gestrichen.</p> <p>Zu 5.)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>von der Unteren Naturschutzbehörde als nicht realisierbar angesehen. Wenn eine Hecke frei wachsen soll, dann kann sie das nicht auf einer Breite von einem Meter tun (Widerspruch). Die Akzeptanz solcher freiwachsenden Hecken auf Einfamilienhausgrundstücken ist zudem sehr gering.</p> <p>5. Vielleicht sollte in diesem Zuge das Pflanzen von zwei Bäumen (z.B. Hochstämme, StU 12-14 cm) je Baugrundstück festgesetzt werden. Die Erfahrung zeigt, dass die Akzeptanz zur Pflanzung von Obstbäumen sehr groß ist. Den Eigentümern sollte hierbei auch das mögliche Pflanzen von Obstbäumen gewährt werden. Die Pflanzliste wäre dann zu ergänzen.</p> <p>6. Die in „Mode“ gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen sollten im Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden, da sie sich negativ auf das Kleinklima auswirken. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass sich diese Flächen an heißen und sonnigen Sommertagen noch wesentlich stärker aufheizen. Außerdem sind diese Flächen für fast alle Tierarten nicht nutzbar.</p> <p>7. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die festgesetzte Verkehrsfläche ein Versiegelungsgrad von 100% anzusetzen ist, auch wenn nicht vorgesehen ist, diese Fläche zu 100 % zu versiegeln. Es ist rein rechtlich jedoch möglich (vgl. §§ 17 und 19 BauNVO, § 15 BNatSchG). Dies ist im Vorentwurf der Begründung mit Stand 8. Mai 2020 richtig dargestellt. (vgl. Umweltbericht, S. 23, Tabelle 3).</p> <p>8. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensation 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. rechtlich zulässig (vgl. HVE, S. 34). Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).</p> <p>9. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle Kompensationsmaßnahmen muss gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18BNatSchG 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.</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt. Ein Teil des Eingriffs in die Natur und Landschaft sollen mit zwei Bäumen je Baugrundstücken kompensiert werden. Die Festsetzung lautet demnach wie folgt:</p> <p>Auf den Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm), gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Hierzu werden die Arten in der Artenliste II aufgeführten Arten empfohlen.</p> <p>Aufgrund der Flächengröße des Allgemeinen Wohngebietes von 20.896 m<sup>2</sup> entsprechen das 69 Laubbäume.</p> <p>Zu 6.: Ein positiver Effekt auf das Kleinklima hat bereits die Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung. Demnach ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein Ausschluss solcher „Vorgärten“ würde zwar das städtische Kleinklima im Plangebiet noch weiter positiv beeinflussen, aber solch eine Einschränkung ist nicht Zielstellung der Stadt Zossen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Vorgarten solche Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen nicht hergestellt werden.</p> <p>Zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.: Die Prüffolge wird Umweltbericht nochmals geprüft und nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>10. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung), sind diese im Grundbuch rechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.</p> <p>11. Gem. § 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 zusetzen 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>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>3. Landesamt für Umwelt vom 29.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasser-Wirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Nächst Neuendorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung.</p> <p>Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Geltungsbereich ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die nächstgelegene genehmigungsbedürftige Anlage (ERDTRANS GmbH) liegt rund einen Kilometer östlich vom Plangebiet entfernt. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246.</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 Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p>Verkehrsimmissionen Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dieser ist Bestandteil des Entwurfes. Aufgrund der Lärmimmissionen der B246 wurden Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgelegt.</p>

Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2012 abgestellt (S.15). Basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und der Nachtlärmindex (LNight) verwendet. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wieder. Die benannten Lärmindize unterscheiden sich von denen in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen. Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie können maximal als Orientierung herangezogen werden. Der LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung der Grenz-, Richt- und Orientierungswerte sind die Lärmindize nicht geeignet. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen. Die Immissionen der B 246 können mit der Richtlinie zum Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berechnet und Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt werden. Die in der Begründung getroffenen Aussagen sind zu überarbeiten. Ein geeigneter Prognosehorizont ist zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang wird auf die Straßenverkehrsprognose 2030 verwiesen.

Hinweis: Die RLS 90 wurde überarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass Ende 2019 die neue RLS-19 veröffentlicht wurde. Vor der verbindlichen Einführung der RLS -19 ist noch eine Änderung der 16. BImSchV erforderlich.

Gem. Straßenverkehrsprognose ist auf dem Abschnitt der B 246 mit einem durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw) von 5000 Fahrzeugen zu rechnen. Der Schwerverkehrsanteil (SV) liegt bei 8%. Bei einer überschlägigen Abschätzung des prognostizierten Straßenverkehrslärms für 2030 (vereinfachtes Rechenmodell, langer gerader Fahrstreifen) unter der Annahme eines durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) von 4500, einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort von 15 m und einer angenommenen Höchstgeschwindigkeit von 55 km/h ergeben sich Beurteilungspegel von 66 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht (Angabe gerundet) am südlichen Plangebietsrand. Für die Berechnung nach RLS 90 ist der DTVw der Straßenverkehrsprognose in den DTV umzurechnen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden deutlich überschritten. Gem. Begründung (S.15) ist sich der Vorhabensträger der Problematik grundsätzlich bewusst. Er stellt den Schutz der Außenwohnbereich und eine Grundrissorientierung in Aussicht. Baulicher Schallschutz wird nicht diskutiert.

Nach jetzigem Kenntnisstand ergeben sich

<p>gegebenenfalls maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 die einen Lärmpegelbereich IV im straßennahen Bereich begründen. Der Sachverhalt ist zu prüfen. Zum Schutz der Außenwohnbereich und der Aufenthaltsräume ist ein textlicher Hinweis zum Immissionsschutz erarbeitet worden. Es wird dringend empfohlen eine Textliche Festsetzung zu formulieren. In Anbetracht des Sachstandes i.V.m. dem Urteil des OVG Lüneburg<sup>3</sup> ist die Formulierung „sollte“ im Textlichen Hinweis nicht bestimmt genug.</p> <p>3. Fazit Die Beurteilung in der Begründung und dem Umweltbericht sind zu überarbeiten. Bislang wird auf die Mittelungspegel (LDEN, LNight) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie und nicht auf die für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 abgestellt. Eine sachgerechte Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes kann nicht erfolgen.</p> <p>Die Beurteilung der Immissionen kann gutachterlich oder nachvollziehbar, verbal-argumentativ durchgeführt werden. Es ist zwingend notwendig eine textliche Festsetzung zu erarbeiten um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die Immission des Verkehrslärms sind im Plangebiet nicht homogen verteilt. Mit einer Öffnungsklausel kann der unterschiedlichen Verteilung der Immissionen im Plangebiet entsprochen werden.</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 grundsätzlich auszuschließen. Ein abschließendes Votum des LfU kann erst nach vollständiger Abarbeitung der Belange des Immissionsschutzes erfolgen. Die Antragsunterlagen sind zu überarbeiten.</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.</p>	
<p><b>Wasserwirtschaft</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p><b>4. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.06.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b> Dem Vorentwurf kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da Waldfläche gemäß § 2 LWaldG1 von diesem B-Plan nicht betroffen ist.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b> <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<p><b>5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 02.07.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>

<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet soll durch eine Planstraße von der Nächst Neuendorfer Landstraße (B 246) aus erschlossen werden. Der LS ist an der weiteren Planung bezüglich der Erschließung des Plangebietes zu beteiligen.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Entwicklung des B-Plangebietes erforderlich sind, werden vom LS nicht übernommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

<b>6. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 22.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Gegen den Vorentwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Planungsgebiet schließt direkt an die Bebauung des Ortes Nächst Neuendorf an. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen OPNV.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger OPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>7. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Stellungnahme</b> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p><b>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</b> Keine.</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</b> Keine.</p> <p><b>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</b> <u>Geologie:</u> Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>8.</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Im Bereich der genannten Planungen 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" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24, Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p><b>1.</b> Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, Z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., 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><b>2.</b> Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).</p> <p><b>Hinweis:</b>          Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b>          Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>9.</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 17.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
	<p>Auf Seite 11 f. der Begründung des Bebauungsplanes wurden die regionalplanerischen Belange zutreffend dargestellt. Zurzeit gibt es keine ergänzenden Hinweise.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>10.</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.06.2020</b>	
	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>

<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p><b>Hinweis:</b> Die Belange der Landesverteidigung werden erst mit überschreiten einer Höhe von 154,9 m über NHN berührt, hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

<b>11.</b>	<b>Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 11.06.2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Der KMS hat sich zu den Planungszielen des o.g. B-Plan sowie zu den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Umfeld zum Plangebiet bereits geäußert. Die DNWAB sieht von einer weitergehenden Stellungnahme ab.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>12.</b>	<b>E.DIS Netz GmbH vom 12. Juni 2020</b>
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Bereich der Nächst Neundorfer Landstraße Mittel- und Niederspannungskabel unseres Unternehmens sowie ein Hausanschluss für das Haus Nr. 29.</p> <p>Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen 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>Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise zu den Umverlegungsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Planungsebene berücksichtigt.</p>

<p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindlichen Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <p>-Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500      - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf      - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</p> <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>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>13. Gemeinde Rangsdorf vom 16.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Es handelt sich um ein Plangebiet mit Ausweisung von ca. 2,25 ha Wohngebietsfläche in Nächst Neuendorf. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p> <p>Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden max. 34 Baugrundstücke neu erschlossen (Festsetzung WA = 20.896 m<sup>2</sup> / Mindestbaugrundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>). Bei einem Fall, dass jeder Haushalt über 2 PKw verfügt und täglich 4 bis 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würde, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 136 bis 170 pro Tag zu rechnen.</p> <p>Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg:</p>

<p>Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.</p>	<p>Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall max. 0,77 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% - gien Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Selbst bei der Betrachtung der Bebauungspläne die sich zurzeit in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird. Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.</p> <p>Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.</p>
-----------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p><b>14. Komplexsanierung mittlerer Süden vom 08.06.2020</b></p>	
<p><b>Inhalt der Stellungnahme</b></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p>
<p>Dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. bebauungsplan es stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen.</p> <p>Die konkreten Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln.</p> <p>Die Planungsunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes sind dem Zweck-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Anmerkungen zur öffentlichen Trink- und Schmutzwassernetz werden in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>verband zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24. 05. 2004)</p> <p>Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasservorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 RbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.</p> <p>Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.</p> <p>Der Form halber weise ich Sie darauf hin, dass Sie in Ihrem Text den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen am Stadtpark" anzeigen.</p>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>15. Landkreis Dahme Spreewald vom 04.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</b>

<b>16. NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 11.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Die genannten Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.

muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-

<p>Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<b>17. Primagas Energie GmbH &amp; Co. KG vom 08.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH &amp; Co. KG berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>18. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 25.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Ich teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" der Stadt Zossen in der vorliegenden Form (Vorentwurf, Stand 08. Mai 2020) seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>19. Stadt Baruth/ Mark vom 01.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<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><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>20. Stadt Ludwigsfelde vom 03.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>21. Stadt Trebbin vom 03.07.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 08. Mai 2020 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>22. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 08.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung in ein Gewässer II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden. Sollten Einleitungen von Wasser in ein Gewässer notwendig werden, ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.</p> <p>Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

<b>23. 50hertz Trassenmission GmbH vom 09.06.2020</b>	
<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p>Nach Prüfung der von Ihnen eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Kein Abwägungsbelang.</b></p>

24. Stadt Zossen; Bauamt vom 20.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>An den o.g. B-Plan schließt im Osten der VEP „Wohnsiedlung Feldstraße“ 1. BA an.</p> <p>Dieser VEP hat in Verbindung mit dem Beschluss der Gemeindevertretung Nächst Neuendorf - BV0-/39/97 – bezüglich der Einfriedung der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An den seitlichen und der hinteren Grundstücksgrenze ist eine Einfriedung mit max. 1,25 m Höhe zulässig.</li> <li>- Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen.</li> </ul> <p>Der B-Plan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ besitzt keine Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen im Vorentwurf, so dass § 6 Abs. 8 Nr. 3 BbgBauO gilt, welcher eine Einfriedung bis zu 2,00 m Höhe als zulässig erachtet.</p> <p>Problem: Die Festsetzungen beider Pläne kollidieren hinsichtlich der Einfriedung an der gemeinsamen hinteren Grundstücksgrenze miteinander (1,25m/2,00m Höhe). Es sollte darauf geachtet werden, dass die Festsetzung diesbezüglich konform geregelt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zunächst wird festgehalten, dass die Rechtsgrundlage „BbgBauO“ nicht nachvollzogen werden kann. Hierbei handelt es sich um den § 6 Abs. 8 Nr. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO). Jedoch ist die Regelung von Einfriedungen, zu mindestens solche, die baugenehmigungsfrei sind, im § 61 Abs. 1 Nr. 7a BbgBO geregelt. Dabei sind Mauern, einschließlich Stützmauern, und Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 2 Meter, außer im Außenbereich, genehmigungsfrei. Darüber hinaus besteht in Brandenburg eine generelle Einfriedungspflicht auf Verlangen des Nachbarn, wobei das Nachbarschaftsgesetz dem System der Rechtseinfriedung folgt.</p> <p>Eine Kollision hinsichtlich der Einfriedung an der gemeinsamen hinteren Grundstücksgrenze beider benannten Bebauungspläne besteht daher nicht. Von einer Festsetzung zur Einfriedung wird abgesehen.</p>

**Bauleitplanung der Stadt Zossen**

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf**

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Auslegungszeitraum vom 09.06.2020 bis 10.07.2020)

25. Bürger 1 vom 13.07.2020 (Eingegangen am 15.07.2020)	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Unter Punkt 2 Straßen eigene Erschließung steht:            Rad und Fußwege            Separate Rad und Fußwege sind entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) vorhanden. Bei der konkreten Straßenplanung für die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist ein Fuß und Radweg zu beachten.</p> <p>Das Stimmt so nicht!            Seit etwa 10 Jahren bemühen wir uns um einen Radweg entlang der B246 (Nächst Neuendorfer Landstraße), egal in welcher Wertigkeit. Die Bemühungen wurden bisher immer von der Stadt und dem Landkreis abgelehnt</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Aufgrund der nicht fristgerechten Abgabe der Stellungnahme, bleibt diese für das Verfahren unbeachtet.            Kein Abwägungsbelang.            In der Begründung steht, dass bei der inneren Erschließung des Bebauungsplanes der Fuß- und Radweg zu beachten ist.            Gem. der Vermessungsgrundlage und der Bestandaufnahme ist der Gehweg außerhalb des Geltungsbereiches gegeben.</p>

26. Bürger 2 vom 23.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach detaillierter Sichtung des oben genannten Bebauungsplanes inkl. der dazugehörigen Begründung musste ich leider feststellen, dass das Wohl der Kinder stark vernachlässigt wird. Das Flurstück 163, welches in den letzten Jahren als öffentlicher Spielplatz genutzt wurde, wird in der Planung, ohne einen Ausweichstandort auszuweisen, als Baugrundstücke deklariert. Mir ist bewusst, dass aktuell dort keine Spielgeräte ,mehr Installiert sind, aber wo sollen denn neue Spielmöglichkeiten geschaffen werden?            Wenn neue Bebauungspläne erstellt werden, muss auch an das Wohl der Kinder gedacht werden, denn mehr Baugrundstücke bedeutet auch mehr Bedarf an Ausgleichsorten für die Kinder.            Die brandenburgische Bauordnung sieht das schon ab 3 Mietwohnungen vor.</p> <p>Gibt es im Ortsteil Nächst Neuendorf aktuell noch weitere Flächen, die sich im Besitz der Stadt Zossen befinden und mit Spielgeräten bebaut werden können? Ich bitte hierzu um eine ausführliche Stellungnahme unter Berücksichtigung meiner Argumentation.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>            Aufgrund der nicht fristgerechten Abgabe der Stellungnahme, bleibt diese für das Verfahren unbeachtet.            Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zunächst wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan eine Angebotsplanung für die nach § 4 Abs.2 BauNVO genannten Nutzungen ist. Allgemein zulässig sind in allgemeinen Wohngebieten neben der Wohnnutzung ferner Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dabei müssen solche Anlagen immer gebietsverträglich sein.            Im Allgemeinen Wohngebiet sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielplätze.            Daher ist von vorherein nicht auszuschließen, dass kein Platz für Kinderspielplätze geschaffen wird.</p>