

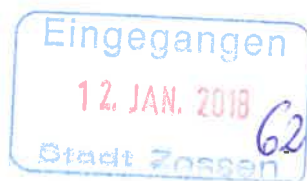
Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

Stadt Zossen
Die Bürgermeisterin
Marktplatz 20
15806 Zossen



Dezernat bzw. Amt:	Dezernat I Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaft und Tourismus
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Lindner
Zimmer:	210
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-24 00
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	Kreisentwicklung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40099-17-633
Datum:	11.01.2018
Ihr Schreiben vom:	05.12.2017
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	12.12.2017

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹ Stadt Zossen, Ortsteil Kallinchen, Bebauungsplan "Motzener Straße 18"

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Ingenieurbüro Thord Asmus vom 05.12.2017
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Vorentwurf, Stand Oktober 2017
- Begründung - Vorentwurf, Stand Oktober 2017
- Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG - Stand 24. Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Stand 02.05.2017

Sehr geehrte Frau Schreiber,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

In westlicher Richtung des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Notte Niederung“, welches auch zum Teil im Landkreis Dahme-Spreewald liegt. Im weiteren Verfahren ist abzu prüfen, inwieweit durch das Plangebiet Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen könnten.

Hauptsitz
Reutergasse 12
15907 Lübben (Spreewald)
Postanschrift
Postfach 14 41
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in
15907 Lübben (Spreewald)
Beethovenweg 14
Weinbergstraße 1
Hauptstraße 51
Logenstraße 17
15926 Luckau
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in
15711 Königs Wusterhausen
Brückenstraße 41
Schulweg 1b
Fontaneplatz 10
Zeesen
Karl-Liebkecht-Str. 157

Bankverbindung
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
IBAN: DE22 1605 0000
3681 0244 47
BIC: WELADED1PMB

Internet
www.dahme-spreewald.de
E-Mail
post@dahme-spreewald.de
* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauNVO²

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Festsetzungen müssen eindeutig und bestimmt sein. Die zulässige Bebauung in den festgesetzten Sondergebieten ist zu konkretisieren. Sind hier Wochenendhäuser oder Ferienhäuser zulässig? Davon ist die maximal zulässige GRZ abhängig; bei SO-Wochenendhaus darf die GRZ 0,2 nicht überschreiten; bei SO-Ferienhaus ist eine GRZ von bis zu 0,4 zulässig (§ 17 BauNVO³).

Eine zulässige Zweigeschossigkeit sollte im SO-Wochenendhaus überprüft und bei Verbleib als Festsetzung detailliert begründet werden. Bei der Festsetzung der Grundflächen für Haupt- und Nebengebäude ist zu beachten, dass einer möglichen späteren Umnutzung zum Wohnen entgegengewirkt wird. Die gesamte mögliche Grundstücksüberbauung in Höhe von bis zu 160 m² ist auf der Grundlage der geplanten Nutzung zu überprüfen und ggf. zu reduzieren.

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 4, in Cottbus.

Im Auftrag



Heiko Jahn

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

³ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landkreis Teltow-Fläming

Die Landrätin



Kreisverwaltung Teltow-Fläming • Am Nuthefließ 2 • 14943 Luckenwalde

Dezernat IV
Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung
Dienstgebäude: Zinnaer Str. 34

Stadtverwaltung Zossen
z. H. Frau Widera
Markt 20
15806 Zossen

Auskunft: Frau Lehmann
Zimmer: 1.OG R. 2
Telefon: 03371 608-4152
Telefax: 03371 608-9200
E-Mail: Sylvia.Lehmann@teltow-flaeming.de *
Datum: 11. Januar 2018

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB¹ sowie zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB

Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan (BP) „Motzener Straße 18“ OT Kallinchen der Stadt Zossen

Fristablauf der Stellungnahme:

12. Januar 2018

Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen sowohl digital als auch in Papierform vor:

1. Anschreiben des Büros Thord Asmus, Finowstraße 14, 10247 Berlin vom 5.12.2017
2. Vollmacht der Stadt Zossen vom 24. November 2017
3. Vorentwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand Oktober 2017
4. Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG mit Bearbeitungsstand 24. Oktober 2017
5. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Bearbeitungsstand 2. Mai 2017

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

- a) Einwendungen
- b) Rechtsgrundlagen
- c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

- a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen
- b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung

* Die genannte E-Mail Adresse dient nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung

Öffnungszeiten:

Montag und Dienstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:30 Uhr
Freitag 09:00 - 12:00 Uhr

Telefon: 03371 608-0
Telefax: 03371 608-9100
UST-IdNr.: DE162693698

Bankverbindung:

Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Gläubiger-ID: DE 87 LTF 000 002 134 52
BIC: WELADED1PMB
IBAN: DE86 1605 0000 3633 0275 98

Einzelne Beratungsdienste haben andere Öffnungszeiten. Diese erfahren Sie über die Telefonzentrale oder im Internet.
Sie können Ihr Anliegen nach Absprache mit dem Mitarbeiter auch Mo, Di, Mi, Do bis 19:00 Uhr und Fr bis 16:00 Uhr in der Kreisverwaltung erledigen.

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

4. Weiter gehende Hinweise

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

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

Textliche Festsetzungen

Die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO² für Ferienwohnungen und Dauerwohnungen als Regelnutzung gleichberechtigt nebeneinander ist möglich. Generelle Grundvoraussetzung für ein Sondergebiet ist jedoch, nicht nur die Zweckbestimmung sondern auch die Art der Nutzung festzusetzen; letztere fehlt im Plan gänzlich. Hinsichtlich entsprechender Festsetzungsmöglichkeiten wird auf die Kommentierung³ verwiesen.

Die beabsichtigte Ausnahmeregelung in der Textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2 ist in der vorliegenden Form nicht festsetzbar. Auf den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB wird verwiesen. Eine Überarbeitung ist notwendig.

Bei dem 2. Satz der TF Nr. 3 handelt es sich um eine bauordnungsrechtliche Festsetzung, die auch als solche im Plan zu führen ist. In diesem Zusammenhang wird der Übersichtlichkeit halber auf eine vollständige und nachvollziehbare Gliederung der TF und der Planzeichenerklärung verwiesen.

Für die TF Nr. 4 ist zunächst zu beachten, dass „öffentliche Erschließungsstraße“ kein Begriff i. S. d. § 9 Abs. 1 BauGB ist. Auch ist nach Planzeichnung keine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt (fehlende Straßenbegrenzungslinie). Zudem ist die Formulierung „vordere Baugrenze“ unbestimmt. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.

Für die TF Nr. 6 ist das artenschutzrechtlich abzuleitende Erfordernis in der Begründung darzulegen, dass es sich um sogenannte „CEF⁴-Maßnahmen“ handelt. Hierbei geht es um den besonderen Schutz von Lebensräumen für bestimmte Tier- und Pflanzenarten, die im BP festgesetzt werden müssen. Nach Kommentar⁵ „sind diese dazu bestimmt, artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines BP vorbeugend zu verhindern“. Alternativ sind die beabsichtigten Regelungen nur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages möglich. Die TF ist entsprechend zu prüfen.

Die TF Nr. 7 ist mit der Formulierung „pro angefangener zusätzlicher 150 m² vollversiegelter Fläche“ unbestimmt bzw. nicht nachvollziehbar. Auch sind Baumschulqualitäten (wie zweimal verpflanzt und Ballenware) für rein städtebauliche Festsetzungen nicht festsetzbar, da ihnen der bodenrechtliche Bezug fehlt. Eine Überarbeitung ist notwendig.

Planzeichenerklärung

In der Planzeichnung ist eine maximale Firsthöhe von 8 m, in der Planzeichenerklärung sind 10 m angegeben. Die Festsetzung ist zu prüfen.

² Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Bauordnungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung

³ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 11 BauNVO, RdNr. 29 ff., Lieferung Nr. 114 vom Juli 2014

⁴ CEF – continuous ecological functionality-measures

⁵ Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 9 BauGB, RdNr. 158, Lieferung Nr. 121 vom Mai 2016

Für die Festsetzung einer Firsthöhe, bei der es sich um eine bauliche Anlage handelt, sind im Übrigen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Formulierungen „Plangrundlage“ und „Sonstiges“ in der Planzeichenerklärung sind durch die Formulierung „sonstige Planzeichen“ zu ersetzen. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die Planzeichnung weitere Planzeichen ohne Normcharakter enthält. Diese sind entweder in der Legende zu erklären oder der Übersichtlichkeit halber zu entfernen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßem Inhalt gewählt werden: Sonstige nicht erklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.

Rechtsgrundlagen

Die benannten Rechtsgrundlagen sind wie folgt zu aktualisieren bzw. zu korrigieren:

1. BauGB i. d. F. d. B. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
2. BauNVO i. d. F. d. B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
3. Planzeichenverordnung⁶ – korrekte Abkürzung: **PlanZV**,
4. BNatSchG⁷ ..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
5. BbgNatSchAG⁸ ..., zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.1.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Gleiches gilt auch für die Begründung auf S. 20.

Begründung

Erneut wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen zur Planung dahingehend konkretisiert werden sollten, dass durch sie dauerhaftes Wohnen eindeutig ausgeschlossen wird. Die lt. Begründung angestrebte Bebauung mit Gebäuden der Freizeitnutzung spiegelt sich so in den Festsetzungen des Vorentwurfs nicht wieder.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen unterläge den Festlegungen zur diesbezüglichen Steuerung Kapitel 4 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg sowie im Kapitel 2 des Regionalplans Havelland-Fläming 2020.

Die verkehrlichen Anbindungen an die L 744 sind mit dem Landesbetrieb Straßenwesen, Region Süd, Dienststätte Wünsdorf, Am Baruther Tor 12/Haus 134-1, abzustimmen.

Auch zu beachten ist, dass über die Motzener Straße folgende touristischen Routen geführt werden:

- Radrouten durch die Regionalparks: Wald- und Wiesenweg,
- Wanderwege: Europäischer Fernwanderweg E 10, Großer und Kleiner Rundweg Kallinchen, Rundweg um den Motzener See.

Die Trassenverläufe sind der beigefügten Anlage zu entnehmen bzw. über das Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming unter www.geoportal.teltow-flaeming.de einzusehen.

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

⁶ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der aktuell geltenden Fassung

⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)

⁸ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG)

Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlage beigefügt. Alle digital vorliegenden Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente auch per E-Mail übermittelt.

Die Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier **Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA)**, des **Jugendamtes** sowie des Umweltamtes, hier **SG Naturschutz (UNB)**, lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.

Im Auftrag

Lehmann
Sachbearbeiterin

Anlage

A 67 Umweltamt
A 67.2 Untere Naturschutzbehörde

Luckenwalde, 11. Januar 2018
Herr Koch

A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Frau Lehmann



Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) „Motzener Straße 18“ in der Stadt Zossen, OT Kallinchen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4 BauGB

AZ bei A 67.2: ST 1356/17/672/477

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 12. Dezember 2017 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Vorentwurf Begründung und Planzeichnung zum BP mit Stand Oktober 2017
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Ingenieurbüro für Grünplanung und tierökologische Gutachten Dipl.-Ing. Heiko Menz aus Mai 2017

Keine Betroffenheit durch die vorgesehenen Planung
 Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung, wenn nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise beachtet werden:

1. Einwendungen

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

a) Einwendungen:

1. Als Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben stehende Versiegelung wird der bereits erfolgte Rückbau der ehemaligen vorhandenen und bereits verfallen gewesenen Gebäude angerechnet. Das ist fachlich grundsätzlich richtig. Falsch ist jedoch, dass diese Fläche doppelt angerechnet werden kann.
Auch die Anrechnung einer vorhandenen Aufschüttung als mögliche „Entsiegelungsmaßnahme“ auf einer Fläche von 932 m², welche zurückgebaut werden soll, ist aus naturschutzrechtlicher Sicht fachlich nicht möglich, da es sich hierbei nicht um eine versiegelte Fläche handelt.
2. Bzgl. der festgesetzten Verkehrsfläche (1.768 m²) wird von einem Versiegelungsgrad von 75 % ausgegangen (vgl. Seite 15 des Vorentwurfes der Begründung). Ein entsprechender Ausgleich wird demzufolge nur in Höhe von 75 % berechnet. Dieser ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) fehlerhaft und demzufolge zu korrigieren.

b) Rechtsgrundlage:

Zu 1 und 2.

§§ 17 und 19 BauNVO, § 15 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu 1.

Der Rückbau der bereits im Vorfeld versiegelten Flächen kann als Entsiegelungsmaßnahme angerechnet werden. Dies betrifft eine Fläche von 1.946 m² (vgl. Bilanzierung auf Seite 14 des Vorentwurfes der Begründung).

Fachlich falsch ist jedoch, dass diese Entsiegelungsfläche doppelt angerechnet werden könne, da es sich hierbei durch vorhandenen Müll und Altlasten um einen erhöhten Entsorgungsaufwand handele. Dies ist gemäß HVE (2009) lediglich möglich, wenn es sich um den Rückbau von Hochbauten in einem Schutzgebiet, Naturparks oder innerhalb eines Biotopverbunds handelt (vgl. HVE, 2009, S. 34, Kapitel 12.6). Das ist hier nicht der Fall.

Fachlich falsch ist auch die Anrechnung des Rückbaus der Aufschüttung auf das Schutzgut Boden. Die vorhandene Aufschüttung ist hierbei nicht als Versiegelung zu werten und kann somit auch nicht als Ausgleich fungieren – schon gar nicht in doppelter Art und Weise.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die u.g. Hinweise 1 bis 3 verwiesen.

zu 2.

Für die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Versiegelung von 75 % angenommen. Da öffentliche Verkehrsflächen jedoch bis zu 100 % versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff in diese Fläche auch zu 100 % auszugleichen bzw. zu ersetzen (1.768 m²).

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (UB)**a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte 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. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).

Unbenommen der rechtlichen Grundlage würde die UNB auf einen eigenständigen GOP verzichten, wenn der UB alle Angaben und Inhalte eines GOP enthält und eine vollständige Übernahme der geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt.

zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:

2.1.1. Arten- und Biotope

Es ist eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorrangig gleichwertige eingriffsnahe (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die Beeinträchtigung des Naturhaushalts wiederhergestellt und neu geschaffen werden muss.

2.1.2. Artenschutz

Aus der Sicht des Artenschutzes gibt es unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen V ASB 1-3 und E3 keine Bedenken gegen die Planung.

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

keine

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

-

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme

-

4. Weiter gehende Hinweise

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

-

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

1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung – Ausgleich – Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen

Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan (BP) verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gemäß Art. 1 Nr. 3 bb) InnenentwStG begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Zossen zählen können.

2. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensierung des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Stadt Zossen ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßnahmen o.ä. rechtlich zulässig. Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).
3. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.
4. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für die Versiegelung oder den Artenschutz), sind diese zudem grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.
5. Durch das geplante Vorhaben ist gemäß Schreiben der Oberförsterei Wünsdorf vom 15. Oktober 2014 Wald im Sinne § 2 LWaldG betroffen. Deshalb wird mit einer geplanten Nutzungsänderung eine Waldumwandlung erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


B. Paul
SGL-UNB


6/11/18

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BbgNatSchAG

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

InnenentwStG

Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (InnenentwStG) in der Fassung vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

LWaldG

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

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)

Biotopkartierung Brandenburg

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) des Landes Brandenburg, Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 und 2, Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, 14476 Golm (geändert Stand 09. März 2011)

HVE

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.), Stand April 2009



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Wünsdorf
Steinplatz 1 | 15806 Zossen

Oberförsterei Wünsdorf
Steinplatz 1
15806 Zossen

Stadt Zossen
Frau Widera
Postfach 22
15806 Zossen

Bearb.: Herr Stein
Gesch.Z.: LFB -16.04-7026-31B/05/16
Telefon: (033702) 2114000
Fax: (033702) 2114049
Ruediger.Stein@lfb.brandenburg.de
Obf.Wuensdorf@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de

Wünsdorf, *AS* Januar 2018

Vorentwurf zum Bebauungsplan „Motzener Straße 18“ im Ortsteil Kallinchen, Gemarkung Kallinchen, Stadt Zossen – Stand Oktober 2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß (§ 4. Abs.1 BauGB)
Beauftragtes Ingenieurbüro Thord Asmus, Finowstraße 14, 10247 Berlin
Hier: Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg -untere Forstbehörde-

Sehr geehrte Frau Widera,

zum o.g. Vorentwurf nehme ich wie folgt Stellung.

Mit dem beauftragten Planungsbüro böhler & naumann Landschaftsplanung GmbH, hier Frau Kruse, wurden seit April 2016 die Details vor Ort ausführlich besprochen und als weitere Planungsgrundlage schriftlich fixiert.

Mit meinem Schreiben vom 09.05. 2016, gleiches Geschäftszeichen, hat sich meine Behörde eindeutig zur forstrechtlichen Betroffenheit in o.g. Angelegenheit positioniert.

Die Flurstücke 683 (8183 m²) und 684 (10680 m²) besitzen abzüglich der versiegelten und oberirdisch bebauten Flächenanteile vollständig die Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG.

Das Flurstück 685 mit 2856 m² Größe unterliegt als eingetragene Verkehrsfläche „Straße“ mit aktiver Befahrung durch die Nutzer der angrenzenden Erholungsgrundstücke nicht der Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG.

Somit ist bei diesem Vorhaben mit einer betroffenen Bruttowaldfläche (incl. Bauungs- und Versiegelungsbereiche) von ca. 1,89 ha zu planen.

Dienstgebäude

Steinplatz 1

Telefon

(033702)2114000

Fax

(033702) 2114049

15806 Zossen

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. In diesem Fall werden alle forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen.

Damit ein Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008), muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten.

Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) wie folgt geregelt:

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme- nach Forstrecht
 - a. Erstaufforstungsfläche
 - b. und/oder Waldumbaufläche
 - c. und/oder Waldrandgestaltung
 - d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen

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

3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
 - a. Fälligkeit
 - b. und Höhe
 - c. und Art der Sicherheit
 - d. und Zeitraum

6. besondere Genehmigungstatbestände

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

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

Der vorliegende Vorentwurf hat zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht die Qualität eines forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplanes.

Wird dieser Bebauungsplan nicht forstrechtlich nach den o.g. Kriterien qualifiziert, so wird im konzentrierten Baugenehmigungsverfahren für jede Baumaßnahme ein eigenständiges forstrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt. Hierzu ist dann eine Beteiligung der unteren Forstbehörde notwendig.

Für die weitere Planung zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes wurde der notwendige forstrechtliche Kompensationsumfang auf folgender Grundlage ermittelt:

Hinweis zu 1.

- Notwendige dauerhafte Waldumwandlung eines zweischichtigen Mischbestandes (Nadel-Laubholzbestand) auf 1,89 ha (18900 m²) in Fläche für Freizeit und Erholung.
- Der ermittelte Kompensationsfaktor beträgt 1 : 2. Davon wurde auf Grund der vorhandenen Alllasten der Faktor um 75 von 100 reduziert. Somit beträgt der festgesetzte Kompensationsfaktor 1: 1,25
- Kompensationsvarianten für die Erstellung als forstrechtlich qualifizierten Bebauungsplan:

Variante 1: Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) auf 2,36 ha (1,89 ha x Faktor 1,25) als Mischbestand.

Variante 2: Erstaufforstung auf 1,89 ha Nichtwaldfläche und waldverbessernde Maßnahmen (z.B. ökol. Waldumbau) auf 0,51 ha Waldfläche.

Die Erstaufforstungsflächen müssen sich im gleichen Naturaum „Mittlere Mark“ oder „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ befinden.

Hinweis zu Nr. 5

Sicherheitsleistung Höhe:

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Mischbestandskultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden, sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Dauerhaft umzuwandelnde Fläche [m²] x Bewertungsfaktor = Ersatzfläche [m²]

18.900m² x 1,25 = 23.625 m²

Begründung einer Mischbestandskultur und 5 jährige Pflege auf

23.625 m² x 1,44 €/m² = 34.020 €

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstückes in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche

23.625 m² x 0,475 €/m² = 11.221,87 €

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 45.242 € (gerundet).

Sicherheitsleistung Formulierungsvorschlag

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn bei der Stadt Zossen, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 45.242 € unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde und diese auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss. Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung bei dem

Kontoinhaber: Stadt Zossen

Kreditinstitut: XXXXX

IBAN: XXXXXX

BIC: XXXXX

Verwendungszweck: Sicherheitsleistung XXXXXXXXX

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.

Hinweis zu Nr.7

Insofern also waldrechtliche Kompensationsflächen nicht innerhalb des B-Plan Gebietes ausgewiesen werden, so sind solche durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Hinweis UVPG:

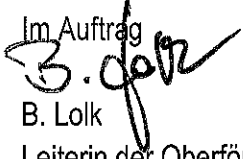
Da die geplante dauerhafte Waldumwandlungsfläche 1,0 ha überschreitet, ist hier die Durchführung einer „standortbezogenen Vorprüfung“ nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 Nr. 17.2.3 notwendig.

Diese Vorprüfung wird mit der Beteiligung im B-Planentwurf, wenn dieser forstrechtlich qualifiziert ist, durch meine Behörde durchgeführt.

Die als Anlage 2 in den Unterlagen vorhandene und durch das Planungsbüro böhler & naumann durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls entspricht nicht den vorgeschriebenen Prüfkriterien und kann somit rechtlich nicht berücksichtigt werden. Die Vorprüfung hat durch die fachlich zuständige Behörde zu erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

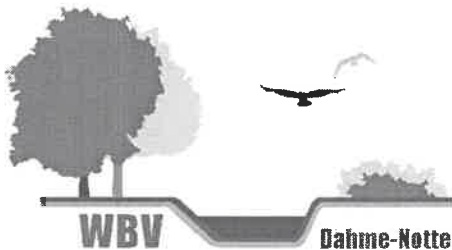


B. Lolk

Leiterin der Oberförsterei

Rechtsgrundlagen

- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der geltenden Fassung
- Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009
- Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) in der jeweils geltenden Fassung



Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Ortsteil Gallun
Storkower Straße 1
15749 Mittenwalde

☎ 03 37 64 – 2 45 88-0

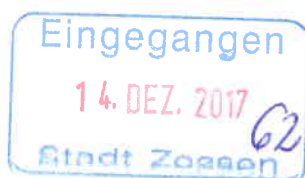
Fax 03 37 64 – 6 27 58

E-Mail: info@wbv-gallun.de

Internet: <http://www.wbv-dahme-notte.de>

Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“, OT Gallun, Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde

Stadtverwaltung Zossen
Marktplatz 20
15806 Zossen



Ihre Zeichen	Nachricht vom	Bearbeiter	Durchwahl	Aktenzeichen	Datum
	05.12.2017	Herr Voitke	-	Woi/Mx-17.1748	11.12.2017

Stellungnahme

Vorhaben: Bebauungsplan „Motzener Straße 18“ im OT Kallinchen, Stadt Zossen

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände.

Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden.

Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.

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.

Mit freundlichen Grüßen


T. Voitke
Geschäftsführer

Vorsteher: Dipl.-Ing. (FH) Uwe Fischer

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Torsten Voitke

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse
IBAN: DE91 1605 0000 3673 0206 08
BIC: WELADED1PMB