

Stadt Zossen, OT Wünsdorf GT Neuhof

Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“

Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Abstimmung mit den Nachbargemeinden, der Beteiligung der Öffentlichkeit zum

- Vorentwurf, Stand: 06.03.2023 (mit Ergänzungen entsprechend Beschlussfassung SVV am 01.03.2023 zum Stand: 27.01.2023)
 - Entwurf, Stand: 01.10.2024
-

Sachstand:

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 01.03.2023 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans (Stand: 27.01.2023) mit Ergänzungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bestimmt.

(a)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 17.03.2023 bis 21.04.2023.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde die Planungsanzeige (Schreiben vom 13.03.2023) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der betroffenen Nachbargemeinden mit gleichem Schreiben durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2024 (Stand: 01.10.2024) zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

(b)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 28.11.2024 bis 09.01.2025.

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurde mit Schreiben vom 27.11.2024 die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) und der betroffenen Nachbargemeinden durchgeführt.

Stand: 04.11.2025, ergänzt: 20.03.2026 (entsprechend Beschlussfassung SVV am 19.03.2026)

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
1 (a)	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 18.04.2023</p> <p>zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>X Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages X Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. <input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. X Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. <input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>0 Anrechnung auf EEO in ha</p> <p>Erläuterungen: Die Stadt Zossen plant, westlich an das Siedlungsgebiet der Ortslage Neuhof anschließend, in dem Plangebiet von 61,5 ha die Entwicklung von ca. 36 ha Wohnsiedlungsfläche.</p> <p>Eine endgültige Beurteilung der Planung ist erst nach Konkretisierung der textlichen Festsetzungen (insbesondere MI) möglich.</p> <p>Die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung werden in der Planbegründung aufgeführt.</p> <p>Hinsichtlich der „Anmerkung“ auf S. 10 der Begründung bitten wir um Beachtung, dass die Siedlungs- und Verkehrsflächen im LEP HR Elemente der topographischen Karte darstellen und nicht als zeichnerische Festlegung des LEP HR zu betrachten sind.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.</p>	<p>Die Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Sonstige Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich und die Wohngebietsflächen werden reduziert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die für die Planung maßgeblichen Ziele der Raumordnung in der Planbegründung aufgeführt sind.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>235)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) - Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. - Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	<p>Wurde bereits berücksichtigt. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig ermittelt und im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
1 (b)	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 07.01.2025</p> <p>zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 	<p>Die Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung. Sonstige Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p>Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft:</p> <p><u>Region Havelland-Fläming</u> Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) Sachlicher Teilregionalplan (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 42 vom 23.10.2024, S. 1018; im Internet aufrufbar unter https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/</p> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurden aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig ermittelt und im Rahmen der Abwägung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	---

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung PLIS@lbv.brandenburg.de.</p> <ul style="list-style-type: none"> Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf. 	
2 (a)	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 31.03.2023</p> <p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren und nehme wie folgt Stellung:</p> <p>1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. 1 Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zusammenfassend in der Begründung ergänzt bzw. aktualisiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>zugunsten des allgemeinen Wohnens in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 Abs. 7 BauGB bestehen. Danach kann, wenn in bisherigen Erholungsgebieten i. S. d. § 10 BauNVO auch Wohnnutzung zugelassen werden soll, die Gemeinde einen VEP aufstellen, der insbesondere die Zulässigkeit von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken in diesen Gebieten regelt. Damit wird berücksichtigt, dass der VEP nicht an die in § 9 BauGB und der BauNVO enumerativ geregelten Festsetzungsmöglichkeiten gebunden ist, also auch nicht an die Wahrung des Gebietscharakters von SO i. S. d. § 10 BauNVO. ... Bei Nutzung des § 12 Abs. 7 BauGB sind die von einer solchen bauplanungsrechtlichen Absicherung und Zunahme der Wohnnutzung berührten Belange zu berücksichtigen, wie die Folgen der Aufnahme allgemeiner Wohnnutzung im betreffenden Erholungsgebiet und die damit verbundenen Einschränkungen der Funktion des SO für die Erholung, verschiedene Auswirkungen i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB und auch auf z. B. Nachbarbelange, sowie die Behandlung in der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB). Wegen der Zunahme der Wohnnutzung an den Standorten von Gebieten i. S. d. § 10 BauNVO sind ggf. auch zu beachten einer Wohnnutzung entgegenstehende Darstellungen im FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB) und Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).“¹²</p> <p>„Schließlich bleibt unberührt die Möglichkeit, mit Rücksicht auf eine in einem SO i. S. d. § 10 BauNVO vorhandene Wohnnutzung das gesamte Gebiet auf eine neue bauplanungsrechtliche Grundlage zugunsten der allgemeinen Wohnnutzung zu stellen und z. B. eines Reines Wohngebiet i. S. d. § 3 BauNVO festzusetzen. In diesen Fällen sind noch weitergehend als bei Anwendung des § 12 Abs. 7 BauGB die von einer solchen Umstellung berührten Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) und der Entwicklung aus dem FNP (§ 8 Abs. 2 BauGB) sowie die berührten Belange (§ 1 Abs. 6, § 1a BauGB) zu berücksichtigen und in der Abwägung zu behandeln.“¹³</p> <p>Plan – Verkehr - Verkehrserschließung Die festgesetzten Verkehrsflächen sind nicht vermaßt, variieren aber ganz offensichtlich in ihrer Dimensionierung (Breite und Kurve- und Eckradien). Auf welcher Grundlage und unter welchen Prämissen die Festsetzungen erfolgen, bleibt unklar und sollte im weiteren Verfahren konkretisiert bzw. begründet werden. Entscheidend ist, von welchen Verkehrsanforderungen ausgegangen wird</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine deutliche Erweiterung der Wohnnutzung ist nicht geplant, da die Sicherung der sich daraus ergebenden technischen und sozialen Infrastruktur nicht gegeben ist.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die Verkehrsflächen umfassen die öffentlich gewidmeten Flächen und stellen gesonderte Flurstücke dar, die nicht vermaßt werden müssen. Die Aufteilung des Straßenraums ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Erschließungsplanung muss die Regeln der Technik berücksichtigen. Sofern Breiten nicht ausreichend</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>(Verkehrsmenge, -geschwindigkeit, -zusammensetzung, relevanter Begegnungsverkehr, relevantes Bemessungsfahrzeug).</p> <p>Grundsätzlich sollten die Verkehrsflächen genügend Raum bieten, um die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen umzusetzen, die den anerkannten Stand der Technik dokumentieren. Was alles zur Straßen gehört und damit innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen muss, ergibt sich im Wesentlichen aus § 2 Abs. 2 BbgStrG14.</p> <p>Das typische Bemessungsfahrzeug ist das dreiachsige Müllfahrzeug und die Feuerwehr. Die entsprechenden Aufgabenträger (SBAZV15 und örtliche Feuerwehr) sind im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Im weiteren Verfahren sollte außerdem u. a. folgendes konkretisiert werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Handelt es sich um öffentliche oder private Verkehrsflächen? 2. Warum wird die Erschließung nicht bis zur Kreisstraße 7226 (Neuhofer Dorfstraße) festgesetzt? Insbesondere der Wünsdorfer Weg, über den die Haupterschließung erfolgen soll, erscheint zw. Geltungsbereichsgrenze und Kreisstraße recht schmal. 3. Dort wo Straßen scheinbar ins Leere laufen bzw. als Sackgasse enden (z. B. Seepromenade, An den Wiesen, Wünsdorfer Weg, An den Kiefern und Eberescheweg), sollten entweder Wendemöglichkeiten vorgesehen werden oder in der Begründung erklärt werden, wie die Verkehrsführung hier gedacht ist. 4. Wo sind die auf Seite 17 der Begründung erwähnten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich und zu wessen Gunsten? <p><u>ÖPNV</u> Große Teile des ca. 61 ha (!) großen Plangebietes (davon ca. 52 ha Baugebiete) befinden sich deutlich weiter als 500 m von der in der Begründung erwähnten</p>		<p>sind, um Begegnungsfälle zu gewährleisten, müsste ein Richtungsverkehr (Einbahnstraße) eingerichtet werden. Eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche unter Einbeziehung privater Grundstücksflächen wird nicht angestrebt.</p> <p>Das SG Brandschutz der Stadt Zossen wird am Verfahren beteiligt. Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband wurde bereits am Verfahren beteiligt.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu 1.) Es werden keine Privatstraßen geplant.</p> <p>Zu 2.) Es soll keine Festsetzung der Straßenverkehrsfläche bis zur Kreisstraße erfolgen, da hierfür kein Planungserfordernis besteht. Die festgesetzten Flächen sind im Eigentum der Stadt, eine Erweiterung des öffentlichen Straßenraums ist nicht vorgesehen.</p> <p>Zu 3.) Vorhandene Stichstraßen bzw. die Straßenverkehrsflächen, die am Geltungsbereich enden, werden unverändert beibehalten. Gesonderte Wendeanlagen werden nicht für notwendig erachtet, da diese Straßen entweder weiter verlaufen oder auch bereits derzeit die vorhandene zumeist Wochenendhausbebauung erschließen. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren derzeit auch diese Fahrwege, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Erschließungssituation unverändert bleibt.</p> <p>Zu 4.) Im überarbeiteten Entwurf werden keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Für einzelne rückwertig nicht an der öffentlichen Verkehrsfläche gelegene Grundstücke sind zur Sicherung der Erschließung dieser Grundstücke privatrechtliche Lösungen notwendig; entweder durch Sicherung von Überfahrtrechten (Dienstbarkeiten bzw. Baulasten) oder durch entsprechende Grundstücksteilung (s. g. Hammergrundstücke). Der Nachweis der Erschließung ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Zu ÖPNV</u> Wird zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen im Wesentlichen Bereiche außerhalb des Plangebietes und</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen.</p> <p>Zur Erarbeitung der Stellungnahme lagen folgende Unterlagen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Anschreiben Fa. CESA Stadtplanung, 14059 Berlin vom 27.11.2024 2. Entwurf der Planzeichnung mit Bearbeitungsstand 01.10.2024 3. Entwurf der Begründung mit Bearbeitungsstand 01.10.2024 4. Diverse Gutachten bzw. Untersuchungen <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können Ja, siehe naturschutzfachliche Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde v. 10.01.2025</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts -</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen -</p> <p>4. Weitergehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: -</p>	<p>Kenntnisnahme. Umgang mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde siehe Abschnitt 3. 6.</p>
	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Aus dem Sachgebiet Kreisentwicklung, Bereich Planungsgrundlagen/Bauleitplanung ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise:</p> <p><u>Verfahrenswahl</u> Die Voraussetzungen gem. § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB liegen nicht vor, da die Planung nicht die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beinhaltet. Entgegen der vorliegenden Begründung und Vorprüfung des Einzelfalls sind</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zu Verfahrenswahl</u> Die Feststellung, dass es sich nicht um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und damit der § 13a BauGB nicht angewendet werden kann, kann nicht nachvollzogen werden. Im Geltungsbereich gibt es ca. 328 Grundstücke. Der überwiegende Teil des</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>durch die Planung Belange i. S. d. § 1 Absatz 6 BauGB bzw. Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB betroffen bzw. kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Beeinträchtigung droht.</p> <p>Die zur Festsetzung beabsichtigte zulässige Grundfläche von 69.743 m² im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO ist grenzwertig; insbesondere aufgrund der festgestellten Grenzungenauigkeiten ist nicht auszuschließen, dass die Grenzwerte gem. § 13a BauGB überschritten werden.</p>	<p>Plangebiets (ca. 85 % der Grundstücke) ist bereits mehr oder minder intensiv überwiegend mit Erholungsbauten bebaut. Im gesamten Plangebiet konnten ca. 69 Grundstücke mit einer Wohnnutzung identifiziert werden. Davon befinden sich 46 in festgesetzten Wohngebieten.</p> <p>Im Plangebiet (überarbeiteter Entwurf, Stand: 01.10.2024) gibt es ca. 189 Grundstücke, die eine Erholungsnutzung aufweisen und größtenteils mit einem bzw. mehreren Bungalows bebaut sind. Innerhalb der festgesetzten Wochenendhausgebiete gibt es 23 Wohngrundstücke (lediglich ca. 12 %), die damit untergeordnet sind und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans Bestandsschutz genießen.</p> <p>Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen, es wurden für einzelne Medien Ausbaubeiträge erhoben, unabhängig, ob die Grundstücke bebaut waren oder nicht. Darüber hinaus wird ein großer Teil des Plangebiets von bebauten Bereichen entlang der Bergstraße und der Joachimstraße begrenzt, die bereits jetzt als Innenbereich (Baugenehmigungen wurden gem. § 34 BauGB erteilt) zählen. Damit sind aus Sicht der Gemeinde die Bedingungen für einen Innenentwicklung gegeben.</p> <p>Hinsichtlich der Begrenzung der möglichen Grundfläche wird der gesetzliche Grenzwert von 70.000 m² eingehalten. Die Befürchtung, dass dieser überschritten werden könnte, wird mit der Überarbeitung des Entwurf entgegengewirkt, indem die mögliche Grundfläche für die bauliche Nutzung insbesondere für Wochenendhausgrundstücken weiter reduziert und die Mindestgröße der Wochenendhausgrundstücke erhöht wird.</p> <p>Der Hinweis, dass durch die Planung Belange i. S. d. § 1 Absatz 6 BauGB bzw. Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB betroffen sind bzw. nicht ausgeschlossen werden kann, dass eine Beeinträchtigung droht, kann ebenso nicht nachvollzogen werden. Insbesondere die Grundstücke in Ufernähe sind bereits bebaut und werden auch genutzt. Die Wohnnutzung soll nicht weiter erhöht werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und ein sehr moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Mit den Festsetzungen soll Klarheit geschaffen werden, wo dauerhafte Wohnnutzung und wo Wochenendhausnutzung möglich ist.</p> <p>Die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls entsprechen den fachlichen Richtlinien. Allgemeine Vermutungen kommen aus Sicht der Gemeinde einer fundierten Sachgerechtigkeit nicht nach.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p><u>Widerspruch FNP</u> Der vorliegende Planungsentwurf stimmt hinsichtlich der zur Festsetzung geplanten allgemeinen Wohngebiete (WA), Sondergebiete (SO) sowie Flächen für Wald nicht mit den Darstellungsinhalten der rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen überein. Die vorliegende Planung kann insofern nicht als aus dem FNP entwickelt i. S. d. § 8 Absatz 2 BauGB gelten. Aufgrund fehlender Voraussetzungen kann die Anpassung des Flächennutzungsplans nicht auf dem Wege der Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB erfolgen.</p>	<p><u>Zu Widerspruch zum FNP</u> Da davon ausgegangen wird, dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann, besteht nicht die Notwendigkeit der Änderung des FNP durch ein gesondertes Verfahren. Vielmehr erfolgt nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan die Anpassung des FNP auf dem Wege der Berichtigung.</p>
	<p><u>Geltungsbereich</u> Die im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Absatz 1 BauGB vorgenommene Verkleinerung des Geltungsbereichs der Planung ist nicht nachvollziehbar. Zwar liegt die Festlegung des Geltungsbereichs einer Bauleitplanung grundsätzlich im gemeindlichen Ermessen, jedoch ist die Abgrenzung zwingend nach den zu erwartenden Auswirkungen und zu bewältigenden Konflikten zu bemessen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans muss so festgelegt werden, dass die Bewältigung der durch den Bebauungsplan ausgelösten Auswirkungen und Konflikte, wie innerhalb seiner Grenzen möglich ist, im konkreten Fall bspw. Uferschutz, Walderhalt, „Infrastruktur etc. Die Ausklammerung lösungsbedürftiger Auswirkungen und Konflikte durch zu enge Abgrenzung des Geltungsbereichs kann zur Nichtigkeit des Bebauungsplans führen. Es ist nicht nachvollziehbar, wie das in der Begründung S. 20 benannte städtebauliche Ziel, bauliche Nutzungen in Ufernähe zum See zu verhindern, bei Ausschluss der bisher im Geltungsbereich liegenden ufernahen Grundstücke erreicht werden soll.</p>	<p><u>Zu Geltungsbereich</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich wurde nach Prüfung der Belange auf die Flächen begrenzt, für die ein Handlungsbedarf besteht. Dabei wurden die Grundstücke ausgenommen, die in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises als Bereiche, die nach § 34 BauGB beurteilt werden können. Hier wurden auch bereits Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt. Um Rechtssicherheit für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Bereichs nach § 34 BauGB zu schaffen, soll die Aufstellung einer Klarstellungssatzung erfolgen, wobei die Einbeziehung einzelner Grundstücke als Ergänzungsflächen geprüft werden soll. Die Grundstücke, die sich innerhalb des LSG befinden unterliegen dem Bestandschutz, die Aufnahme in den Geltungsbereich wurde durch die Untere Naturschutzbehörde abgelehnt. Deshalb wurde der Geltungsbereich diesbezüglich reduziert. Da trotz Lage im LSG und im 50 m-Uferbereich, wo Bauen eigentlich ausgeschlossen ist, einzelne Baugenehmigungen erteilt wurden, kann im Nachhinein das Baurecht nicht durch einen Bebauungsplan aufgehoben werden. Selbst die Festsetzung als Grünfläche, würde den Bestandschutz nicht aufheben, könnte aber ggf. zu Entschädigungsansprüchen an den Plangeber des Bebauungsplans (Stadt Zossen) führen. Da sich die Grundstücke im Außenbereich befinden, ist eine Bebauung höchstens nach § 35 Abs. 2 BauGB möglich, was eine Einzelfallprüfung erfordert und somit die Belange des Landschafts- und Uferschutzes ausreichend berücksichtigt. Ansonsten kann in den festgesetzten Baugebieten der Uferschutz durch die Festsetzung der Baugrenzen in entsprechender Entfernung zum Ufer (50 m) gewährleistet werden. Die Baugrenze im nördlichen Bereich wird angepasst</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p><u>Planungsziele</u> In der Begründung S. 21 ist als städtebauliches Ziel zwar Baumerhalt definiert, konkret zu erhaltende Bäume sind in der vorliegenden Planung jedoch nicht enthalten.</p>	<p><u>Zu Planungsziele</u> Konkrete Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen sind nicht möglich, da dafür ein Einmaß und die Bewertung der Vitalität der Bäume notwendig wäre. Aufgrund der Vielzahl der Waldbäume wäre das allerdings ein unverhältnismäßig großer Aufwand, der zum Teil auch nicht zielführend wäre, da bei der erforderlichen Waldumwandlung nach Waldgesetz, die gesamten Bäume beseitigt werden könnten. Mit der Festsetzung zum Pflanzgebot und der Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen auf das Pflanzgebot, soll ein Anreiz geschaffen werden, Bäume zu erhalten. Es wird geprüft, ob die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Waldbäume erhöht werden kann, um den Waldcharakter besser zu erhalten.</p>
	<p>Ebenfalls auf S. 21 der Begründung ist als städtebauliches Ziel definiert, dass Wochenendhäuser nicht auf Dauer mietweise zu Ferien- oder Wohnzwecken genutzt werden dürfen, konkrete Festsetzungen hierzu sind in der vorliegenden Planung jedoch nicht enthalten.</p>	<p>Eine gesonderte Festsetzung, die eine rechtswidrige Umnutzung der Wochenendhäuser regelt, ist im Bebauungsplan nicht erforderlich. Gemäß Baunutzungsverordnung ist eine Dauerwohnnutzung oder Ferienhausnutzung in einem Sondergebiet nach § 10 BauNVO nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.</p> <p>Die Umnutzung ist eine grundsätzlich nicht genehmigungsfähige Nutzungsänderung (Söfker in EZBK § 10 Rn. 24; OVG Münster Urte. v. 23.10.2006 – 7 A 4947/05, BauR 2007, 1009 = BeckRS 2006, 26870), gegen die ein bauaufsichtliches Einschreiten in Frage kommt, auch wenn die Durchsetzung von Nutzungsuntersagungen mit Schwierigkeiten verbunden ist.</p> <p>Durch die Festsetzung der geringeren Grundfläche, die sich allein auf die Grundflächen der Wochenendhäuser beziehen darf und kleiner ist als für Dauerwohnen üblich, kann zumindest die rechtswidrige Umnutzung erschwert werden. Allerdings sind bei der Festsetzung der Grundfläche für die Wochenendhausbebauung die vorhandenen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die sich im Plangebiet sehr differenziert darstellen.</p>
	<p><u>Konfliktbewältigung Infrastrukturanforderungen</u> Die Auslagerung der Konfliktbewältigung nicht ausreichender infrastruktureller Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen hinsichtlich Löschwasser, Abwasser, Straßenausbau usw. auf spätere Baugenehmigungsverfahren widerspricht dem bauleitplanerischen Gebot der Konfliktbewältigung, insbesondere da die Problemlage nicht ausreichender Infrastruktur vs. bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Planung überhaupt erst geschaffen wird und zu</p>	<p><u>Zu Konfliktbewältigung/ Infrastrukturanforderungen</u> Die Befürchtung, dass durch die bauliche Nachverdichtung die vorhandene Infrastruktur überfordert werden könnte und auf der Ebene der Baugenehmigung nicht gelöst werden kann, wird nicht geteilt. Die Planung hat im Wesentlichen das Ziel, den Bestand zu sichern und eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, wobei die Wohnnutzung gegenüber der Wochenendhausnutzung bewusst reduziert wurde. Mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche und der Festsetzung der</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>befürchten steht, dass kein Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden kann. Im Bestand bestehen für die Außenbereichsgrundstücke keine infrastrukturellen Erschließungs- und Versorgungsanforderungen.</p>		<p>Mindestgröße der Grundstücke, wird eine übermäßige bauliche Verdichtung verhindert und die vorhandene Infrastruktur nicht übermäßig belastet. Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut und es gibt eine ortsübliche Erschließung. Das heißt, die vorhandenen öffentlichen Straßenräume sind ausreichend breit. Die Grundstücke haben eine ausreichend breite Zuwegungen/Zufahrt zur öffentlichen Straßenfläche. Einzelne bereits bebaute Grundstücke werden über s. g. private Wegerechte (Hammergrundstücke) erschlossen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wurde durch das SG Brandschutz der Stadt Zossen geprüft und als ausreichend erachtet. Es ist nicht zwingend ein Wendehammer erforderlich, sofern eine ausreichend große Aufstellfläche von 7 x 12 (m) für die Feuerwehr vorhanden ist oder innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geschaffen werden kann.</p> <p>Die Grundstücke sind mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation erschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über dezentrale private Anlagen (in der Regel abflusslose Sammelgruben). Eine zentrale Abwasserbeseitigung über Schmutzwasserleitungen ist in absehbarer Zeit nicht geplant, was auch ein Grund für die Reduzierung der Wohnnutzung gegenüber der Erholungsnutzung war.</p> <p>Durch die einschränkenden Festsetzungen im Bebauungsplan sind keine Vorhaben zulässig, die z. B. einen übermäßigen Energie- oder Wasserbedarf oder Verkehrsaufkommen generieren würden. Die Löschwasserbereitstellung wird über mehrere Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen) im Plangebiet gesichert. Sollte durch zukünftige Vorhaben ein erhöhter Löschwasserbedarf entstehen, sofern überhaupt erforderlich, könnte der Bedarf durch individuelle Lösungen (z. B. Löschwasserteich oder Zisterne) gedeckt werden.</p> <p>Die Versorgungsunternehmen haben keine Hinweise darauf gegeben, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen aufgrund der Nachverdichtung überlastet sein könnten.</p>
	<p><u>Konfliktbewältigung waldrechtlicher Belange</u> Die Auslagerung der Konfliktbewältigung waldrechtlicher Belange auf spätere Baugenehmigungsverfahren widerspricht dem bauleitplanerischen Gebot der Konfliktbewältigung, insbesondere da die Problemlage waldrechtlicher Belange vs. bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch die Planung überhaupt erst geschaffen wird und zu befürchten steht, dass kein Ausgleich im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden kann. Im Bestand ist der waldrechtliche Belang</p>		<p><u>Zu Konfliktbewältigung waldrechtlicher Belange</u> Der Landesbetrieb Forst geht davon aus, dass ein Bebauungsplan nicht zwingend forstrechtlich qualifiziert sein muss. Das heißt, dass eine Waldumwandlung abschließend auf der Ebene des Bauantrags/der Bauanzeige möglich ist. Die Forstbehörde wurde im Planverfahren beteiligt und hat der Verfahrensweise zugestimmt. In der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst wurden keine Baugebiete benannt, für die eine Waldumwandlung nicht in Frage kommen könnte, so dass damit eine</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>vorrangig gegenüber der baulichen Ausnutzbarkeit von Außenbereichsgrundstücken.</p>		<p>Waldumwandlung im Rahmen der Baugenehmigungen in Aussicht steht. Da im überarbeiteten Entwurf bisher als Waldflächen festgesetzte Grundstücke aufgrund der Ausweisung im Grundbuch als Erholungsgrundstücke nunmehr als Sonderbaugebiete festgesetzt werden, wird die Forstbehörde vor der Überarbeitung des Entwurfs erneut beteiligt. Die Ergebnisse der Abstimmung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
	<p><u>SO Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet</u> Der vorliegende Entwurf zur Begründung sowie die Darstellung vorhandener Wohnbebauungen in der Plangrundlage lassen vermuten, dass dauerhaftes Wohnen zumindest in Bestandswohngebäuden auch im Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet ermöglicht werden soll. Im Hinblick auf diese vorhandenen Wohngebäude ist jedoch zu beachten, dass eine gemischte Nutzung von Wochenendhäusern und Wohngebäuden (für das allgemeine, dauerhafte Wohnen) in Sondergebieten nach den §§ 10 und 11 BauNVO unzulässig ist. Die Festsetzung eines Wochenendhausgebiets, in dem auch dauerhaftes Wohnen ermöglicht werden soll, kann weder auf § 10 noch auf § 11 BauNVO gestützt werden, auch nicht in Gestalt einer am vorhandenen Bestand anknüpfenden Fremdkörperfestsetzung i. S. d. § 1 Absatz 10 BauNVO. Wegen nicht nur vereinzelter einzelner vorhandener Wohngebäude steht die Funktionslosigkeit des Bebauungsplans hinsichtlich des Gebietstyps Sondergebiet Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet zu befürchten. Die Kennzeichnung von Bestandswohngebäuden in der Plangrundlage genügt nicht, um die durch die Dauerwohnnutzung im Sondergebiet zu erwartenden Konflikte bspw. bei späteren Umbau-, Erweiterungs- oder Neubauvorhaben zu bewältigen, die aufgrund des festgesetzten Gebietstyps regelmäßig nicht (bau)genehmigungsfähig sein dürften. Der vorliegenden Planung fehlt es überdies an der gemäß § 10 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Wochenendhausgebieten mit Planzeichen Nr. 2.6 der Anlage zur PlanZV (z.B. GR 50 m²) erforderlichen Festsetzung und städtebaulichen Begründung zur zulässigen Grundfläche der Wochenendhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten.</p>		<p>Zu <u>SO Erholung mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet</u> Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind im überarbeiteten Entwurf ca. 189 Grundstücke mit einer Erholungsnutzung vorhanden. Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete sind 23 Wohngrundstücke (ca. 12 %) im Bestand vorhanden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass es sich um einzelne Wohngrundstücke handelt. Diese sollen, sofern diese rechtmäßig für Wohnzwecke errichtet und genutzt werden, Bestandsschutz genießen. Es kann also nicht davon ausgegangen werden, dass eine gemischte Nutzung ermöglicht werden soll. Die Zahl der Wohngebäude stellt aus Sicht der Gemeinde eine deutliche Minderheit dar. Mit der Überarbeitung des Entwurfs wird auf die gesonderte Darstellung der Wohngebäude verzichtet, um nicht den Eindruck zu erwecken, dass dauerhaftes Wohnen bzw. eine Wohnbauflächenentwicklung in den Sondergebieten festgesetzt werden soll. Für die Wohngebäude innerhalb der Sondergebiete sind somit nur Baumaßnahmen möglich, die im Rahmen des Bestandsschutz zulässig sind. Die Begründung wird diesbezüglich präzisiert. Die Anregung wird berücksichtigt. Im überarbeiteten Entwurf werden in den Sondergebieten Grundflächen festgesetzt, wobei diese nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten, begrenzt werden. Bestandsgebäude, die über das festgesetzte Maß hinaus gehen, unterliegen dem Bestandsschutz.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p><u>Nachrichtliche Übernahmen</u> Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, wie bspw. das Bauverbot in der Uferschutzzone gemäß § 61 BNatSchG.</p> <p>Der Festsetzung Nr. 2.1 fehlt es an einer Konkretisierung zur maximal zulässigen Gebäudelänge von 15 Metern, insbesondere bleibt unklar ob nur die Hauptanlage selbst oder auch ggf. baulich unmittelbar angrenzende Anlagen wie Garagen, Carports, Schuppen miteinzubeziehen sind. Im vorliegenden Wortlaut ist diese Festsetzung nicht geeignet, nach äußerem Eindruck größere Gebäudelängen, bspw. durch einseitig grenzständige Doppelhäuser oder beidseitig grenzständigen Reihenhäusern mit mehr als 15 Metern Gebäudelänge zu verhindern. Hierfür wäre festzusetzen, dass nur Einzelhäuser bzw. Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.</p> <p>Die Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2 sind mit den enthaltenen Angaben zur „Mindestgröße für Baugrundstücke“ nicht geeignet, das in der Begründung S. 27 benannte städtebauliche Ziel zu erreichen, die Teilung von Grundstücken und damit die Errichtung einer zweiten Baureihe zu vermeiden.</p> <p>In den Festsetzungen Nr. 7.2, 7.3 und 7.4 ist durch Hinzufügen des Wortes „nur“ o. ä. klarzustellen, dass nur die benannten Einfriedungen zulässig sind. Der Begriff „heimische Gehölze“ bedarf der Konkretisierung bspw. durch eine Pflanzliste. Dem in der Begründung S. 29 benannten städtebaulichen Ziel, dass Maßnahmen zum Sichtschutz nicht zulässig sein sollen, fehlt es an einer konkreten Festsetzung. Höhenangaben in Festsetzungen bedürfen der Angabe eines Bezugssystems.</p> <p>Die Fundstellen aller in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen zitierten Rechtsgrundlagen sind anzugeben, die Angabe BbgDSchG scheint zu fehlen.</p> <p>Aus den textlichen Festsetzungen geht bisher nicht hervor, ob untergeordnete Anlagen, Balkone usw. auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen bzw. ein geringfügiges Übertreten zugelassen werden kann.</p>		<p><u>Zu Nachrichtliche Übernahme</u> Die Anregung wird berücksichtigt. Die nachrichtlichen Übernahmen werden ergänzt.</p> <p>Die nachfolgenden Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Die Festsetzung 2.1 entfällt, es werden Festsetzungen getroffen, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Nebenanlagen/Garagen/Carports nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung unter Berücksichtigung der Textfestsetzung 2.2 (keine oberirdischen Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen Baumgrenze und Straßenverkehrsfläche).</p> <p>Um eine übermäßige Verdichtung auch der Wochenendhausgrundstücke zu vermeiden, wird die Mindestgröße auch für diese auf 750 m² festgesetzt. Die Begründung wird berichtigt. Es geht nicht vordergründig darum, das Bauen in der s. g. zweiten Reihe zu verhindern, sondern eine übermäßige Verdichtung und damit Überlastung der Infrastruktur und der übermäßigen Versiegelung des Bodens zu vermeiden. Des Weiteren soll der Wahrung des Waldcharakters Rechnung getragen werden.</p> <p>Die Festsetzungen 7.2, 7.3 und 7.4 werden ergänzt. Eine Pflanzliste wird ergänzt.</p> <p>Die Fundstellen der Rechtsgrundlagen werden geprüft und ggf. ergänzt.</p> <p>Eine gesonderte Festsetzung hinsichtlich untergeordneter Bauteile oder Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (mit Ausnahme der Festsetzung zwischen Baumgrenze und angrenzender Straßenfläche) wird nicht als erforderlich erachtet. Die</p>
--	--	--	---

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
			Regelungen nach BauNVO und Brandenburgische Bauordnung werden als ausreichend angesehen.
	<p>Seitens des SG Kreisentwicklung, Bereich Verkehr ergeben sich nachfolgende Anregungen und Hinweise: <u>Verkehrerschließung</u> Die ohne Maßangaben festgesetzten Verkehrsflächen variieren in der Dimensionierung (Breite und Kurve- und Eckradien). Auf welcher Grundlage und unter welchen Prämissen diese Festsetzungen erfolgen, bleibt unklar und sollte konkretisiert bzw. begründet werden. Entscheidend ist, von welchen Verkehrsanforderungen ausgegangen wird (Verkehrsmenge, -geschwindigkeit, -zusammensetzung, relevanter Begegnungsverkehr, relevantes Bemessungsfahrzeug). Grundsätzlich sollten die Verkehrsflächen genügend Raum bieten, um die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen umzusetzen, die den anerkannten Stand der Technik dokumentieren. Was alles zur Straßen gehört und damit innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen muss, ergibt sich im Wesentlichen aus § 2 Abs. 2 BbgStrG. Das typische Bemessungsfahrzeug ist das dreiaxsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr. Die entsprechenden Aufgabenträger (SBAZV und örtliche Feuerwehr) sind im Verfahren zu beteiligen. Unklar bleibt, warum die Erschließung nicht bis zur Kreisstraße 7226 (Neuhofer Dorfstraße) festgesetzt wird. Insbesondere der Wünsdorfer Weg, über die die Haupteerschließung erfolgen soll, erscheint zw. Geltungsbereichsgrenze und Kreisstraße recht schmal.</p>		<p>Die Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Zu Verkehrerschließung</u> Im Bebauungsplan wurden die öffentlichen Flächen als Verkehrsfläche festgesetzt, die bereits der Erschließung dienen und als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet sind. Da die Fläche jeweils das gesamte Grundstück (z. T. mehrere Flurstücke) des Straßenraums umfasst, ist keine gesonderte Bemaßung erforderlich. Es ist nicht beabsichtigt, die vorhandenen Straßenräume zu verändern, weder zu verkleinern noch zu erweitern, da hierfür kein Erfordernis gesehen wird. Die Straßenräume sind ausreichend breit, um den derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Verkehr aufzunehmen und das Befahren mit den Bemessungsfahrzeugen zu gewährleisten. Die Aufgabenträger wurden beteiligt und haben der Planung zugestimmt.</p> <p>Die detaillierte Gestaltung der einzelnen Straßenabschnitte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die detaillierte Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes und bis zur Neuhofer Dorfstraße außerhalb ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Anbindung an die Neuhofer Dorfstraße erfolgt nicht nur über den Wünsdorfer Weg sondern auch über die Joachimstraße. Mit der beabsichtigten baulichen Ertüchtigung der Joachimstraße und der Heidestraße in Richtung Wünsdorfer Weg kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen in Richtung dieser Anbindung gelenkt werden. Ob die Engstelle des Wünsdorfer Wegs an der Gärtnerei zukünftig als Einbahnstraße ausgewiesen werden muss, soll im Rahmen einer späteren Erschließungsplanung geklärt werden. Bisher stellt dieser Straßenabschnitt keinen Unfallschwerpunkt dar, so dass kein sofortiges Handeln notwendig erscheint.</p>
	<p>Dort wo Straßen scheinbar ins Leere laufen bzw. als Sackgasse enden (z.B. Seepromenade, An den Wiesen, Wünsdorfer Weg, An den Kiefern und Eberescheweg), sollten entweder Wendemöglichkeiten vorgesehen werden oder in der Begründung erklärt werden, wie der Verkehrsführung hier gedacht ist.</p>		<p>Die Festsetzungen der Verkehrsfläche endet mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Unabhängig davon sind die Flächen auch außerhalb des Geltungsbereichs öffentliche Verkehrsflächen und dienen der Erschließung der angrenzenden Grundstücke bzw. als Anliegerstraßen der Durchfahrtsmöglichkeit. Mit der für die Feuerwehr zuständigen städtischen Verwaltung SG Brandschutz</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Stadt, als Baulastträger öffentlicher Gemeindestraßen, zum Ausbau ausgelöst werden könnte.		
	<p><u>ÖPNV</u> Große Teile des Plangebietes befinden sich deutlich weiter als 500 m von der in der Begründung erwähnten Bahn- und Bushaltestelle Neuhof (b Zossen) entfernt. Damit die geplante Siedlungsentwicklung von den Haltestellen profitieren und der Umweltverbund gestärkt werden kann, ist die Fuß- und Radwegeverbindung zw. Plangebiet und Haltestelle mitzudenken und ggf. zu verbessern (z.B. Querungshilfe, Beleuchtung, Oberflächenverbesserung). Zudem wären am Bahnhof bzw. an der Fußgängerüberführung der Bahngleise Abstellanlagen für Fahrräder wünschenswert, die es bislang gar nicht gibt. Die Bushaltestelle „Neuhofer Dorfstraße“ dient derzeit nur als Haltestelle für den Schulbus handelt, der kein ganztägiges Angebot und auch kein Angebot an Wochenenden umfasst. Idealerweise könnte das Angebot hier erhöht werden, um das Plangebiet und die öffentliche Badestelle besser an den ÖPNV anzubinden und den Umstieg vom Auto auf den Umweltverbund zu erhöhen. Die Ausstattung der Haltestelle und die verkehrenden Fahrzeuge sollten ggf. entsprechend der geplanten Nachverdichtung des Plangebietes angepasst werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der öffentlichen Badestelle, sollte evtl. auch über eine Buserschließung innerhalb des Plangebietes nachgedacht werden.</p>		<p><u>Zu ÖPNV</u> Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Bebauungsplans können diese nur bedingt berücksichtigt werden. Gesonderte Fuß- und Radwege innerhalb des Plangebiets werden nicht für erforderlich erachtet. Inwieweit die Erreichbarkeit und die Ausstattung des Bahnhaltepunktes und der Bushaltestelle verbessert werden kann, kann nur im Rahmen der gesamtstädtischen bzw. überörtlichen ÖPNV-Planung und einem Nahverkehrskonzept geprüft werden. Die Führung einer Buslinie in das Plangebiet hinein, würde einen umfassenden Ausbau der Straßen erfordern und wird allerdings aufgrund des hohen Anteils an Wochenendhausbebauung und des damit nur temporärem Fahrgastaufkommens als wirtschaftlich nicht tragfähig erachtet.</p>
	<p><u>Stellplätze</u> Auch wenn es sich bei der geplanten Nutzung um eine aufgelockerte Wohn- und Erholungsnutzung handelt, könnten im Plangebiet auf Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO Regelungen zu notwendigen Fahrradabstellplätzen getroffen werden. Wie oben beschrieben liegen die ÖPNV Haltestellen außerhalb und in einiger Entfernung zum Plangebiet, so dass eine Verknüpfung im Umweltverbund am ehesten über das Fahrrad realistisch erscheint.</p>		<p><u>Zu Stellplätze</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gesonderte Festsetzungen zu Fahrradabstellanlagen in den Baugenbieten werden für nicht erforderlich erachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer und Nutzer ein eigenes Interesse haben, ausreichend und gesicherte Fahrradstellplätze auf dem Grundstück bereitzustellen.</p>
	<p><u>Badestelle</u> Die öffentliche Badestelle Neuhof am Großen Wünsdorfer See ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befindet sich aber unmittelbar an der aktuellen Geltungsbereichsgrenze und wird auch über das Plangebiet</p>		<p><u>Zu Badestelle</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Einbeziehung der Badestelle in den Geltungsbereich wird nicht für erforderlich erachtet, da diese nicht ausgebaut oder verändert werden soll. Das betrifft auch die vorhandenen</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
3.2 (a)	<p>Hauptamt / Infrastrukturmanagement</p> <p style="text-align: right;">30.03.2023</p> <p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p>
3.2 (b)	<p>Hauptamt / Infrastrukturmanagement</p> <p style="text-align: right;">06.12.2024</p> <p>seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p>
3.3 (a)	<p>Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur</p> <p style="text-align: right;">04.04.2023</p> <p>Zur vorgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.</p> <p>Auswirkungen auf die Umwelt und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Vorentwurf nicht näher benannt. Diese werden im weiteren Verfahren ergänzt. Soll für entsprechende Maßnahmen landwirtschaftliche Nutzfläche herangezogen werden, können agrarstrukturelle und agrarförderrechtliche Belange berührt werden. Das Landwirtschaftsamt ist dann erneut zu beteiligen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur vorgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Teltow-Fläming wird erneut am Verfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
3.3 (b)	<p>Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur</p> <p style="text-align: right;">19.12.2024</p> <p>der Entwurf zum o. g. Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 01.10.2024 hat dem Landwirtschaftsamt zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegen.</p> <p>Zur vorgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken zur vorgelegten Entwurfsfassung des Bebauungsplanes bestehen.</p>
3.4 (a)	<p>Ordnungsamt / Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei</p> <p style="text-align: right;">04.04.2023</p> <p>nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H):</p> <p>- aus brandschutztechnischer Sicht:</p> <p>a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr <i>Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG</i> Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.</p> <p>b. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung <i>Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405</i> Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind in einem entsprechenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und sind nicht Inhalt des Bebauungsplans. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist auch bei nach Bauordnung genehmigungsfreien Vorhaben erforderlich. Dies liegt in Verantwortung der Bauherrenschaft. Es wird davon ausgegangen, dass auch in den Stichstraßen ausreichende große Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden sind, bzw. im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über mehrere Löschwasserentnahmestellen (Löschwasserbrunnen) im Plangebiet. Ein Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Rahmen eines entsprechenden Bauantrags zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass das SG Brandschutz der Stadt Zossen zum nächsten Verfahrensschritt am Bebauungsplanverfahren beteiligt wird.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.</p> <p>c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</p> <p>d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.</p> <p>- aus ordnungsbehördlicher Sicht</p> <p>Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten. Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Da die Einteilung der Straßenflächen nicht im Bebauungsplan geregelt wird, ist der Nachweis im Rahmen einer konkreten Erschließungsplanung zu führen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Besondere brandschutztechnische Risiken sind nicht bekannt. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich im Wesentlichen um Wohngebäude, in der Regel ein bis zweigeschossige Einfamilienhäuser oder Erholungsbauten im Bungalowstil.</p> <p>Wurde bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan erfolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</p> <p>d. (H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen. - aus ordnungsbehördlicher Sicht (H) Das Vorhabengebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten. Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die <u>kreisfreien Städte Ämter und amtsfreien Gemeinden</u>. Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat. Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können. Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.</p>	<p>Zu c) Es wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Erschließung die Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr einhält.</p> <p>Zu d) Kenntnisnahme</p> <p>Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis befindet sich auf der Planzeichnung und in der Begründung.</p>
3.5 (a)	<p>Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung 31.03.2023</p> <p>Die beschriebene vorgesehene Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist zu allgemein gehalten, als dass dazu eine ordentliche Stellungnahme unsererseits erfolgen könnte.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern ist der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten. Die Straßenräume sind</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Hinweisen möchte ich darauf, dass in der Zuwegung zum BP-Gebiet ab der K 7226 teilweise die Wege so schmal sind, dass ein Begegnungsverkehr nicht möglich ist.	unterschiedlich breit und liegen zwischen 6 m und bis zu 40 m. Sofern ein Begegnungsverkehr nicht gewährleistet werden kann, ist ein Richtungsverkehr einzurichten.
3.5 (b)	<p>Straßenverkehrsamt / Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung 06.01.2025</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen sind aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im BP ist ein verkehrsberuhigter Bereich und auch ein Fußweg festgesetzt (Begründung S. 27, Pkt. 5). Eine solche Festsetzung ist in einem BP nicht zulässig, da diese eine Beschilderung nach der StVO impliziert. Diese Beschilderung Bedarf jedoch zum gegebenen Zeitpunkt einer gesonderten Prüfung und ggf. verkehrsrechtlichen Anordnung nach § 45 StVO und darf nicht Bestandteil des BP sein. - Die Erweiterung des Wohngebietes mit Festlegung einer Straßenbreite von maximal 5m ohne bauliche Verbesserung des Istzustandes (in den vorhandenen Bereichen), wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht als kritisch betrachtet. Mit Zunahme der Wohnbebauung ist auch mit einem Anstieg des Individualverkehrs zu rechnen (Fußgänger aller Altersgruppen, Fahrzeuge aller Art, zudem Ver- und Entsorgungsverkehr). <p>Ich bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Begründung: Gemäß § 9 Nr. 11 BauGB ist die Festsetzung von „Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden;“ möglich. Mit dem Bebauungsplan werden die Planungsziele festgesetzt als Grundlage für spätere konkrete Erschließungsplanung und Gestaltung der Flächen. Diese ersetzen nicht die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen nach § 45 StVO.</p> <p>Kenntnisnahme Um eine übermäßige bauliche Verdichtung und damit Zunahme des Verkehrs zu vermeiden, wurden im Bebauungsplan Nutzungs- und Dichtebeschränkungen getroffen. Insbesondere wurde der Anteil der Allgemeinen Wohngebiete reduziert und Ferienhausgebiete ausgeschlossen, um das Verkehrsaufkommen nicht übermäßig zu erhöhen und eine Überlastung zu vermeiden.</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
3.6 (a)	<p>Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde 18.04.2023</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p>beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben tlw. rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendungen: 1.1. Betroffenheit Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ Entsprechend § 9 Absatz 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den BP nachrichtlich übernommen werden. Zu den bebauungsplanrelevanten Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen gehören insbesondere auch die naturschutzrechtlichen Unterschutzstellungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, sowie FFH-Gebiete).</p> <p>Diese Vorschrift dient der umfassenden Information aller Betroffener und an der Planung Beteiligten. Für die planaufstellende Gemeinde begründet diese Regelung insoweit eine Verpflichtung, dass sämtliche städtebaulich bzw. bodenrechtlich relevanten Sachverhalte bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind.</p> <p>Dies ist jedoch unter dem Punkt 5.7. „Nachrichtliche Übernahme“ sowie in der Planzeichnung nur für den Denkmalschutz geschehen, das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ hingegen fehlt. Lediglich in der Karte 2.3 „Nutzungseinschränkungen und Schutzgebiete“ der BP-Begründung (Seite 7) wird die Grenze des LSG dargestellt.</p> <p>Dies ist insbesondere deshalb bedeutsam, weil das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ sowohl im Bereich der am nordöstlichen Rand des B-Plangebietes geplanten Erholungsfläche als auch im Bereich der Flurstücke 703, 705 (Gemarkung Neuhof, Flur 4) und Flurstück 297 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 5, nordöstlich der Seepromenade) vom BP überlagert wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Nach Änderung des Geltungsbereichs befindet sich das LSG außerhalb der Baugebiete. Die LSG-Abgrenzung wird im Geltungsbereich nachrichtlich übernommen. Zum Verständnis befindet sich in der Begründung eine Abbildung des LSG über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans reduziert wird und damit die aufgeführten Flächen im künftigen Entwurf nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans sein werden.</p>
--	---	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Unter dem Punkt 2.3.2 der BP-Begründung (Seite 8) wird dazu dargelegt, dass sich am nordöstlichen Rand des BP-Gebietes einzelne bebaute Flächen im LSG befinden, die zur Bestandssicherung in die Planung einbezogen werden sollen. Dies ist jedoch naturschutzrechtlich nicht erforderlich, da gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 10 der Rechtsverordnung (RVO) über das LSG die sonstigen bei Inkrafttreten der Verordnung aufgrund behördlicher Einzelfallentscheidung rechtmäßig ausgeübten Nutzungen und Befugnisse in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang eine zulässige Handlung darstellen. Die vorhandene Bebauung genießt also Bestandsschutz (insoweit sie noch nutzbar ist und nicht bereits verfallen ist). Sanierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten bleiben an den vorhandenen Gebäuden, unter Wahrung der wesentlichen Gestalt, ebenfalls zulässig.</p> <p>Durch die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ im BP würde jedoch eine neue Bebaubarkeit dieses Gebietes mit Wochenend- und Ferienhäusern ermöglicht werden. Auch wenn die GRZ auf 0,2 festgelegt würde, so würde dennoch unter anderem eine neue gewerbliche Nutzung als Ferienhausgebiet eröffnet. Des Weiteren könnten dann hier auch im sensiblen Uferbereich Gebäude mit 2 Vollgeschossen errichtet werden. Entsprechende Bauvoranfragen lagen der UNB in den letzten Jahren bereits vor.</p> <p>Bezüglich des LSG gilt Folgendes. In einem LSG sind gemäß § 26 Absatz 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen können. Bei den im § 26 Absatz 2 BNatSchG genannten „näheren Bestimmungen“ handelt es sich im vorliegenden Fall um die Rechtsverordnung (RVO) über das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.</p> <p>Die vorliegende Überplanung des ufernahen Bereiches nördlich der Seepromenade steht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, welcher unter anderem in der Bewahrung des Gebietes vor weiterer Zersiedelung und Landschaftszerschneidung sowie dem Schutz des Bodens vor Überbauung besteht.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der neuen Abgrenzung des Bebauungsplans sind diese Flächen dem Außenbereich planungsrechtlich zuzuordnen. Die Ausführungen zum Bestandsschutz gelten auch für die vorhandene, rechtmäßig errichtete Bebauung im Außenbereich. Bebaubarkeit richtet sich nach § 35 BauGB i. V. m. der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die benannten Flächen nordöstlich und in Verlängerung der Seepromenade sind im künftigen Entwurf, aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs, nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche keine Baugebiete mehr fest.</p> <p>Die Ausführungen werden berücksichtigt. Die benannten Flächen nordöstlich und in Verlängerung der Seepromenade sind im künftigen Entwurf, aufgrund der Reduzierung des Geltungsbereichs, nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan setzt für diese Bereiche keine Baugebiete mehr fest.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Erschwerend kommt hinzu, dass sich die überplanten LSG –Flächen nicht nur im Schutzgebiet befinden, sondern zusätzlich auch noch innerhalb der gemäß § 61 BNatSchG von Bebauung freizuhaltenden Uferzone des „Großen Wünsdorfer Sees“ (siehe auch nachfolgende Einwendung bezüglich des § 61 BNatSchG).</p> <p>Ein BP darf den Festsetzungen einer Schutzgebietsverordnung nicht widersprechen, da sonst ein Verstoß gegen eine sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Nummer 2 BauGB vorliegt. Der § 29 Absatz 2 BauGB regelt ausdrücklich, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die §§ 30-37 BauGB nicht berührt werden, das heißt daneben ihre Gültigkeit behalten. Unabhängig davon gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass höherrangiges Recht (zum Beispiel eine RVO) niederrangigeres Recht (zum Beispiel Bauleitpläne) verdrängt. Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können daher nicht durch Abwägung überwunden werden. Ein Bauleitplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die diesen Regelungen widersprechen, wäre daher insoweit nicht vollziehbar und damit nichtig.</p> <p>Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den BP keine Darstellung aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21.10.1999-4 C1.99, NuR 2000, 321).</p> <p>Deshalb werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde vorsorglich Einwendungen gegen die Ausweisung der oben genannten Bauflächen im LSG erhoben bzw. diesen Ausweisungen entsprechend § 7 BauGB widersprochen.</p> <p>1.2. Freihaltung von Gewässern und Uferzonen nach § 61 BNatSchG Durch den BP wird tlw. der geschützte Uferbereich des „Großen Wünsdorfer Sees“ überplant. Dies betrifft insbesondere nachfolgende Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereich der am nordöstlichen Rand des B-Plangebietes geplanten ufernahen Erholungsfläche - Flurstücke 703, 705 (Gemarkung Neuhof, Flur 4) und Flurstück 297 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 5), nordöstlich der Seepromenade 		<p>Die Einwendungen werden berücksichtigt.</p> <p>Anregungen werden berücksichtigt. Das im Vorentwurf nördlich der Seepromenade befindliche Baugebiet ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich wurde bis zur Seepromenade zurückgezogen. Die Flurstücke 703, 705 (Gemarkung Neuhof, Flur 4) und Flurstück 297 (Gemarkung Wünsdorf, Flur 5) befinden sich nicht mehr im Geltungsbereich. Die Baugrenze zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in dem betroffenen Bereich des Uferschutzes wird, sofern nicht bereits vorhandene</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete erfolgen, weil zum einen keine flächendeckende Biotopkartierung vorliegt und zum anderen Biotope zeitlich bedingt einer Veränderung unterliegen können.</p> <p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</p> <p>1. In der Einleitung des UB sind unter anderem die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes darzulegen, welche in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen dargestellt sind.</p> <p>Dazu gehört auch der am 17.11. 2010 durch das damalige MUGV genehmigte Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Teltow – Fläming. Mit dieser Genehmigung sind gemäß § 9 Absatz 5 BNatSchG die Inhalte des LRP in allen Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Soweit den Inhalten des LRP nicht Rechnung getragen wird, ist dies zu begründen.</p> <p>2. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im UB darzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die möglichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter sind regelmäßig in einem separaten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu prüfen (zum Beispiel Grünordnungsplan). Hinsichtlich der im Rahmen der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ohnehin erforderlichen Biotopkartierung ist darauf zu achten, dass sich innerhalb des Flurstückes 109, Flur 4, Gemarkung Neuhof ein Kleingewässer befindet, welches nicht beeinträchtigt werden darf. - Im Zusammenhang mit dem weiteren Verfahrensablauf weise ich darauf hin, dass beim UB auf die ökologischen Grunddaten zurückgegriffen werden kann, die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu finden sind. Wenn jedoch auf den Fachbeitrag nur verwiesen wird, müssen die Unterlagen des Fachbeitrages mit offengelegt werden, da sie durch die Verweisung Bestandteil des UB werden. 		<p>Die Anregungen werden im Grünordnerischen Fachgutachten berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird im weiteren Verfahren geprüft. Bei einer nochmaligen Ortsbegehung im August 2025 konnte innerhalb der Waldflächen auf dem Flurstück 109, Flur 4 kein Kleingewässer festgestellt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bemerkung: mit der Umstellung des Verfahrens ist kein UB notwendig. Die erstellte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und der Grünordnerische Fachbeitrag werden im weiteren Verfahren ebenfalls veröffentlicht.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüsch - Erhalt und Aufwertung der Seen, gleichzeitig auch hohe Bedeutung für den Biotopverbund Feuchtlebensraum - Besucherlenkung in sensiblen Bereichen zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten <p>Die Etablierung eines Sondergebietes „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ widerspricht den Darstellungen des FNP und des LP. Die geplante Darstellung von WA-Gebieten (hier insbesondere Waldflächen auf den Flurstücken 364 + 369 der Flur 4 der Gemarkung Wünsdorf) stellt ebenfalls einen Widerspruch zur Darstellung des LP dar.</p> <p>Insofern zur Aufstellung des B-Planes eine FNP-Änderung erforderlich wird, ist auch der LP als räumlicher Teilplan insbesondere für den Uferbereich des Sees fortzuschreiben.</p> <p>Erschließung Laut Begründung zum B-Plan soll die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen über Sandwege, die aufgrund der geringen Belastung auch im Sommerhalbjahr als ausreichend befestigt angesehen werden, erfolgen. Eine Versiegelung der Wege oder ein Straßenausbau sei derzeit nicht vorgesehen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Eingriffsregelung auf Ebene der Bauleitplanung abschließend zu regeln ist, da sie unter anderem gemäß § 18 Absatz 2 BnatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB sowie im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht angewendet werden darf. Da also eine spätere Versiegelung der Straßen möglich wäre, ohne den erforderlichen Ausgleich für diesen Eingriff zu erbringen, muss entweder eine mögliche Versiegelung in die Eingriffs- Ausgleichsbilanz des erforderlich landschaftspflegerischen Fachbeitrages einfließen oder es muss eine Festsetzung getroffen werden, dass Straßen und Wege maximal nur mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden dürfen.</p> <p>Eingriffsregelung Spätestens im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB müssen die einzureichenden Unterlagen einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung getroffen, dass die versiegelte Fahrbahn der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eine Breite von 5 m nicht überschreiten darf. Die daraus resultierenden eingriffsrelevanten Flächen sind im Grünordnerischen Fachgutachten aufgeführt.</p> <p>Wird wie folgt berücksichtigt. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) umgestellt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Zum Punkt 4 „Ziele und Zweck des BP“</p> <p>Hier wird dargelegt, dass der Charakter einer Waldsiedlung sowie der Erhalt wertvoller Baumschubstanz und Grünflächen durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und entsprechender grünordnerischen Festsetzungen erhalten bleiben sollen.</p> <p>Das ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen, allerdings dürfte es schwer umsetzbar sein.</p> <p>Häufige Gründe für Baumfällanträge sind neben der Errichtung von baulichen Anlagen auch die Anlage von Erdwärmekollektoren oder auch das Aufbringen von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dächern.</p> <p>Dies wird sich zum Schutz des Baumbestandes wahrscheinlich kaum über entsprechende Festsetzungen regeln lassen, zumal gerade diese erneuerbaren Energien gefordert und gefördert werden.</p> <p>Ein weiteres Problem sind Waldumwandlungen. Diese werden stets für das komplette Grundstück erteilt und der Antragsteller muss hierfür auch den kompletten forstrechtlichen Ausgleich erbringen. Das berechtigt ihn, dann auch den gesamten Baumbestand zu roden. Bleiben Bäume stehen, dann fallen diese später (nach der abgeschlossenen Waldumwandlung) unter den Baumschutz, so dass bei einer eventuell erneut erforderlich werdenden Baumfällung erneut Ersatzpflanzungen erforderlich werden.</p> <p>Das führt in der Regel dazu, dass der Grundstückseigentümer im Rahmen der Waldumwandlung alle Bäume auf seinem Grundstück rodet.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Erstellung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen- und Landschaftspflegerischen Fachbeitrags können unter anderem die oben genannten naturschutzrechtlichen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan) genutzt werden, welche bei der UNB eingesehen werden können. Des Weiteren steht auch das Biotopkataster (§ 30 BnatSchG – Biotop) der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Ein Großteil der Daten, wie Schutzgebietsgrenzen, Naturdenkmale, FFH – Gebiete, § 30-Biotop, Leitarten, Landschaftsrahmenplan (tlw.) u. ä. liegen auch digital vor (kann auf Anfrage als JPEG oder Shape gesendet werden). 		<p>Wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Bebauungsplan werden Waldflächen, die unbebaut und mit Waldbäumen bestanden sind, festgesetzt. Um den bestehenden Waldcharakter in den Baugebieten zu erhalten, wird im Bebauungsplan die Pflanzung von einem Baum je 150 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Erhaltene Altbäume können auf das Pflanzgebot angerechnet werden. Damit kann der planbedingte Verlust der Waldbäume vermindert und der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verringert werden.</p> <p>Damit die gepflanzten Bäume der potenziellen natürlichen Vegetation des Gebietes entsprechen wird im Bebauungsplan auf eine Pflanzliste mit den Bäumen Trauben-Eiche, Eiche (Übergangsform), Stiel-Eiche, Waldkiefer und Winter-Linde hingewiesen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>vom 02. März 2012 (GVBl. I Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28)</p> <p><u>Anlagen:</u> <i>Auszug Landschaftsplan Grenze Landschaftsschutzgebiet am nördlichen Sondergebiet Erholung</i></p>	
3.6 (b)	<p>Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde 10.01.2025</p> <p><i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Absatz 2 BauGB</i> Meiner Stellungnahme liegen die folgenden, in der UNB eingegangenen Unterlagen zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entwurf Begründung zum BP inkl. Planzeichnung (Stand: 1. Oktober 2024) - Grünordnerisches Fachgutachten einschl. Einschätzung zum Vorkommen geschützter Tierarten (Potentialanalyse, Stand: 25. September 2024) - Fledermauserfassung 2023 (Stand: August 2023) - Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur TÖB nach S 4 Abs. 1 BauGB mit Datum vom 18. April 2023 <p><input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung. Nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: <u>1. Landschaftsschutzgebiet</u> Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird begrüßt, dass der Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Baruther Urstromtal und</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Zu 1 Einwendungen</p> <p><u>Zu 1. Landschaftsschutzgebiet</u> Ausführungen und positive Bewertung werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p>Luckenwalder Heide" zugunsten des Naturschutzes reduziert wurde und somit der beabsichtigte Uferschutz erreicht werden kann und bisher unbebaute Flächen erhalten werden können. Dem gesetzlichen Schutz nach § 61 BNatSchG wird hiermit Rechnung getragen.</p> <p>Auch wurde zum Großteil mit den nunmehr vorgelegten Unterlagen der Stellungnahme der UNB vom 18. April 2023 gefolgt.</p> <p>Dennoch bleibt der Normenwiderspruch zwischen der Darstellung des BP und der Verordnung über das LSG momentan in einem kleinen Teilbereich bestehen. Der Planentwurf als auch der Grünordnungsplan (GOP, z. B. Seite 9) erklären, dass der nördliche Geltungsbereich das LSG erfasst, hier die Seepromenade. Der gemeindliche Weg wird als Verkehrsfläche dargestellt.</p> <p>Dahingegen besagt die UVP-Vorprüfung, dass das LSG nicht berührt ist (vgl. S. 17 Pkt. 3.1.5.).</p> <p>Die gegenständliche Seepromenade ist bisher unbefestigt. Sie soll der verkehrlichen Erschließung des nördlichen Plangebietes dienen. Perspektivisch soll der Weg versiegelt bzw. befestigt werden.</p> <p>Der Schutzzweck liegt u.a. gemäß § 3 Nr. 1 b der LSG-Verordnung im Schutz des Bodens vor Überbauung und Verdichtung (vgl. Versiegelung), sowie Erhaltung und Entwicklung von Gehölzbeständen (z.B. § 3 Nr. 3 d LSG-VO).</p> <p>Der Neubau bzw. wesentliche Ausbau der Seepromenade ist entsprechend der Ausführungen zum BP geplant.</p> <p>Die naturschutzrechtliche Prüfung solcher Vorhaben ist rechtlich je nach Bestand, Lage und Widmung unterschiedlich.</p> <p>Ob der Sandweg in Gänze öffentlich gewidmet ist, bleibt anhand der Unterlagen unklar.</p> <p>Insofern kann momentan auch nicht abschließend geprüft werden, ob für die Herstellung der Erschließungsstraße eine naturschutzrechtliche Entscheidung (vgl. landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nach § 8 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 3 Verordnung LSG/Befreiung nach § 5 BNatSchG) oder allein die Herstellung des Einvernehmens nach § 10 Abs. 3 BbgStrG erforderlich wird.</p> <p>Sollte eine Entscheidung nach den Naturschutzgesetzen und Verordnungen unumgänglich werden und diese negativ werden, besteht unstrittig das Erfordernis eines Zustimmungsverfahrens nach § 9 Abs. 6 Nr. 4 BbgNatSchAG und ist beim Landkreis TF/UNB als Verordnungsgeber LSG zu beantragen.</p>	<p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Da die Seepromenade als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet ist und auch kein weiterer Ausbau gegenüber dem derzeitigen Zustand geplant ist, wird die Seepromenade nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Planzeichnung und die Begründung werden angepasst.</p> <p>Die Belange des LSG bleiben somit unberührt.</p>
--	---	---

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Ist allein ein Einvernehmen nach BbgStrG notwendig, ist kein Zustimmungsverfahren zu führen. Für die Seepromenade liegt derzeit kein Antrag auf Zustimmung/Genehmigung bei der UNB vor.	
	<p>2. <u>Biotopschutz</u> Entsprechend der Biotopkartierung und Darstellungen des GOP sind keine gesetzlich geschützten Biotope berührt. Den Aussagen kann momentan durch die UNB nicht zweifelsfrei gefolgt werden. Im südlichen Geltungsbereich des BP wurden Feldgehölze mittlerer Standorte (Biotopcode 07113) ermittelt. Diese sollen überbaut werden (ca. 1.300 m²; S. 25 GOP Pkt. 3.1.1). Feldgehölze sind gemäß der Kartierungsanleitung Bbg. je nach Ausprägung bzw. kennzeichnenden Pflanzenarten besonders geschützt. Eine Artenzusammensetzung oder ein Vegetationsbogen zum Biotop fehlen hier jedoch in den Unterlagen, sodass der besondere Schutzstatus momentan nicht ausgeschlossen werden kann (vgl. § 30 BNatSchG i. V. m. S 18 BbgNatSchAG)</p>	<p><u>Zu Biotopschutz</u> Anregung wird berücksichtigt. Das kartierte Feldgehölz weist eine Vielzahl nicht heimischer Arten wie z.B. Flieder, Heckenkirsche, spätblühende Traubenkirsche und Eschenahorn auf und besitzt daher keinen Schutzstatus nach BNatSchG und BbgNatSchAG. Die Aussage wird im Umweltbericht ergänzt.</p>
	<p>3. <u>Freihaltung von Gewässern und Uferzonen (Bauverbot an Gewässern)</u> Dies betrifft in der Gemarkung Neuhof Flur 4_ derzeit folgende Flurstücke, die direkt südwestlich an die Seepromenade angrenzen: 36, 152, 153, 154, 774, 789, 790, 791 und 793. Die derzeit geplante Baugrenze befindet sich auf den vorgenannten Flurstücken innerhalb der 50-m-Uferzone des Großen Wünsdorfer Sees und steht somit im Widerspruch zum § 61 Abs. 1 BNatSchG. Demnach dürfen an stehenden Gewässern im Außenbereich mit einer Größe von mehr als 1 ha, zu denen der „Große Wünsdorfer See“ gehört, im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich verändert werden, Ausgenommen von dem Bauverbot sind nur bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren. Ein BP darf nicht gegen sonstige Rechtsvorschrift im Sinne des § 6 Abs. 2 BauGB verstoßen. Der Gesetzesgeber gibt im § 1 Abs. 6 BNatSchG als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor, dass stehende Gewässer mit ihren Uferzonen als wichtige Freiräume zu schützen sind. Die Gewässer sind insbesondere nach § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren. Entsprechend des § 61 BNatSchG sollen, insbesondere im Hinblick auf die</p>	<p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt. Die Baugrenzen wurden geprüft. Dabei ist allerdings festzustellen, dass die Uferlinie nicht der Grundstücksgrenze des Wünsdorfer Sees entspricht (die Uferlinie ist auf der Grundkarte als dunkelgraue Linie außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt), so dass die Baugrenze nur für die Flurstücke 36, 789, 791 und 793 angepasst werden muss, um den 50 m Abstand zur Uferlinie einzuhalten. Die Baugrenzen der ansonsten aufgeführten Flurstücke halten den 50 m -Abstand zur Uferlinie ein.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, in erster Linie Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes abgewehrt werden. Daneben dient die Vorschrift auch dem Zweck, die Gewässerufer für die Erholung suchende Bevölkerung freizuhalten; sie soll damit der Verbauung und weiteren Zersiedelung im Uferbereich entgegenwirken.</p>	
	<p>b) Rechtsgrundlagen: zu 1.: S 26 BNatSchG; Verordnung LSG; S 8 BbgNatSchAG; S 67 BNatSchG; S 10 Abs. 3 BbgNatSchAG; 14-18 BNatSchG zu 2.: S 30 BNatSchG i. V. m. S 18 BbgNatSchAG zu 3.: S 61 BNatSchG i. V. m. S 61 Abs. 3 BNatSchG</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Zu 1) Vorzugsweise ist der Geltungsbereich des BP so anzupassen, dass das gegenständliche LSG nicht mehr berührt wird. Die rechtlichen Grundlagen bei einem Ausbau der Seepromenade können dann gern in gemeinsamer Abstimmung geklärt werden. Sollte an der Grenzziehung festgehalten werden, richtet sich die Konfliktlösung wie oben ausgeführt, nach Rechtslage der bestehenden Anlage. Ist die Seepromenade vollständig öffentlich gewidmet, bedarf es nach derzeitigem Kenntnisstand „nur“ der Herstellung des Einvernehmens nach § 10 Abs. 3 BbgStrG, welches im Allgemeinen bei Vorlage vollständiger naturschutzrechtlicher Planunterlagen sowie Einhaltung aller Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG) nicht verwehrt werden würde. Der Einwand wäre bei Feststellung der genannten Widmung ausgeräumt. Mangelt es an der öffentlichen Widmung, wäre eine eigenständige naturschutzrechtliche Entscheidung bei der UNB TF zu beantragen. Ob diese Aussicht auf Erfolg hätte, kann momentan nicht geprüft werden. Hierfür wären weitere Angaben notwendig. Bei Versagung der Befreiung nach § 67 BNatSchG wäre wie oben ausgeführt eine Zustimmung seitens des LK TF notwendig. Ein Antrag hätte hier allerdings keine Aussicht auf Erfolg, da mildere Mittel offensichtlich bestehen, hier Änderung des Geltungsbereiches.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Der Geltungsbereich wird um die Seepromenade reduziert. Die Planzeichnung und die Begründung werden angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>An dieser Stelle wird noch einmal auf die Ausführungen der Stellungnahme der UNB vom. 18.04.2023, Pkt. 4 - Erschließung - verwiesen.</p>	
	<p>Zu 2.: Es ist zweifelsfrei darzulegen, dass es sich bei dem kartierten Feldgehölz (071 13) nicht um eine geschützte, wertvolle Fläche handelt. Dies kann durch Angaben der Artenzusammensetzung und ggf. aussagefähige Fotos erfolgen. Sollte es sich um ein geschütztes Biotop handeln, ist die Fläche von einer Bebauung freizuhalten. Eine Abstimmung mit der UNB wird auch hier, wie im Pkt. 1, angeraten. Ansprechpartnerin wurde benannt.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Biotopkartierung wird geprüft. Ergebnis wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>
	<p>Zu 3. Es wird empfohlen, die Baugrenzen so weit zu verschieben, dass sich jeweils mindestens 50 Meter zwischen der Uferlinie des Großen Wünsdorfer Sees und den jeweiligen Baugrenzen befinden. Andernfalls besteht nach § 61 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag im Einzelfall die Möglichkeit der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung. Diese darf jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden. So dürfen die durch die Errichtung von baulichen Anlagen entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (hier im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen) nur geringfügig sein. Wenn die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen zu einem Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG führt, dann überschreiten die Beeinträchtigungen stets die Geringfügigkeitsgrenze. Eine Ausnahmegenehmigung kann auch aus überwiegenden Gründen öffentlichen Interesses erteilt werden. Hierunter versteht man z. B. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen für Zwecke des Rettungswesens, der Landesverteidigung oder der im Rahmen der Daseinsvorsorge erfolgenden Versorgung mit Elektrizität, Fernwärme oder Gas. Das dürfte jedoch auf das geplante Vorhaben nicht zutreffen. Bauliche Maßnahmen oder die Anlage von Verkehrsflächen würden der naturschutzrechtlichen Regelung des § 61 BNatSchG zuwiderlaufen und würden naturschutzfachlich nicht befürwortet werden. Zur Realisierung des B-Planes ist die Erteilung einer naturschutzfachlichen Ausnahmegenehmigung nach § 61 Abs. 3 BNatSchG erforderlich über die jedoch nur nach Vorlage entsprechend prüffähigen Unterlagen entschieden werden kann. Da ohne entsprechend prüffähige Unterlagen jedoch nicht abschließend geprüft</p>	<p>Wird berücksichtigt. Im betroffenen Bereich wird die Baugrenze angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p>werden kann, ob eine Ausnahmegenehmigung in Frage käme, ist im Falle des Festhaltens an der Planung durch die Stadt Zossen zunächst ein Ausnahmeantrag einzureichen. Die Beteiligung vor der Erlangung der Rechtskraft des BP ist zu empfehlen, da im Falle der Versagung der Ausnahme schlimmstenfalls der BP diesbezüglich obsolet ist.</p>	
	<p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine</p> <p>X Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</p> <p>1. <u>Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP):</u> Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Im aufgestellten LP der Gemeinde Zossen mit seinen Fortschreibungen (s. Anlage, Abb. 1), sind die Plangebietsflächen bereits als Flächen zur Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüneten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten dargestellt. Im vorliegenden LP wurden in vorherigen FNP-Änderungen bereits zwei Siedlungserweiterungen dargestellt und bewertet. Da in der Begründung zum BP der LP keine Erwähnung findet, wäre dies zu ergänzen. Die bisher auch nur unvollständige Bewertung im Grünordnungsplan kann die Darstellung/Abhandlung in der BP-Begründung nicht ersetzen. Insofern der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird, ist auch eine Anpassung des LP erforderlich, da beispielsweise Waldflächen nunmehr im BP abgebildet werden und auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Unter Punkt 3.2. der UVPG-Vorprüfung wird angegeben, dass die Umgebung des Vorhabens nicht besonders ökologisch empfindlich wäre. Dem muss widersprochen werden, da sich der Straßenzug Seepromenade und der daran angrenzende Große Wünsdorfer See im LSG befinden und der LP bspw. hier eine</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme, dass es keine eigenen Planungen und Maßnahmen gibt, die die Planung berühren.</p> <p>Zu 1.) FNP/LP Anregung wird berücksichtigt. Der Grünordnerische Fachbeitrag wird um Aussagen zum Landschaftsplan ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erforderlichkeit der Anpassung des LP parallel zur Berichtigung oder Änderung des FNP wird geprüft und sofern erforderlich angepasst.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>„Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten“ festsetzt. Insofern liegt also für den Geltungsbereich des BP durchaus auch eine Betroffenheit zum LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ vor.</p>		
	<p>2. <u>BaumschVO TF.</u> Der Geltungsbereich des BP fällt derzeit in den baurechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Ausnahme nach § 2 Abs. 1 d BaumSchVO TF kommt damit derzeit nicht zur Anwendung. Das heißt, dass im Plangebiet alle Bäume ab einem Stammdurchmesser von 19 cm (Stammumfang ab 60 cm), gemessen in 1,3 m Höhe, geschützt sind. Das gilt auch für Grundstücke, die mit ein oder zwei Wohneinheiten bzw. Freizeitwohneinheiten versehen sind. Nicht unter den Schutz der BaumSchVO TF fallen im Plangebiet zurzeit lediglich Pappeln, Weiden, Obstbäume, abgestorbene Bäume (vgl. § 2 Abs. 1d BaumSchVO T F) sowie Waldbäume (vgl. § 2 Abs. 1c BaumSchVO T F). Sobald der BP Rechtskraft erlangt, greift der § 2 Abs. 1b BaumSchVO TF. Die BaumSchVO TF findet dann keine Anwendung mehr auf Bäume, auf Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit vorhandener Bebauung bis max. zwei Wohneinheiten (Dauerwohn- oder Freizeitwohneinheiten) mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rosskastanien und Rot-Buchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm (Stammdurchmesser 60 cm) aufweisen. Demzufolge könnten auf nach o.g. Kriterien bebauten Grundstücken nahezu alle Bäume ohne Genehmigung gefällt werden (im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres). Der derzeitige waldnahe Erholungscharakter würde aller Wahrscheinlichkeit nach verloren gehen! Um dies zu verhindern, sollten alle im Geltungsbereich des BP vorhandenen Bäume, die langfristig erhalten werden sollen, mit entsprechender Kennzeichnung nach PlanZV festgesetzt werden (Erhalt Einzelbaum bzw. Erhalt sonst. Bepflanzungen, vgl. Anlage zur PlanZV, Nr. 13.2).</p> <p>3. Im Plangebiet sind derzeit alle Verkehrsflächen unbefestigt. Die Darstellung der Verkehrsflächen lässt zukünftig eine vollständige Befestigung (100 %) zu. Dies ist vollumfänglich zu bilanzieren und entsprechende Kompensationsmaßnahmen sind abzuleiten.</p>	<p>Zu 2.) BaumSchVO TF Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Eine Festsetzung von Einzelbäumen oder Flächen zum Erhalt von Bäumen ist auf der vorhandenen Kartengrundlage innerhalb der Baugrundstücke rechtsicher nicht möglich, da diese nicht eingemessen vorliegen und auch nicht eingemessen werden können. Mit der Festsetzung TF 5.1, die für alle Baugrundstücke gilt, wird eine Mindestzahl zu pflanzender Bäume bezogen auf die Grundstücksgröße gesichert. Um einen Anreiz zu schaffen, vorhandene Bäume zu erhalten, wurde die Textfestsetzung diesbezüglich auf die Anrechenbarkeit vorhandener Bäume ausgedehnt. Um noch stärker die Zielstellung des Waldcharakters zu unterstützen, wurde die anzuwendende Pflanzliste auf ortstypische Waldbäume beschränkt. Mit der Überarbeitung des Entwurfs wird geprüft, ob eine Anpassung der TF möglich ist. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde erhöht. Statt je 150 m² nunmehr je 120 m² ein zu pflanzender bzw. zu erhaltender Baum. Im Zuge der Ertüchtigung der Erschließungsstraßen und Wege wird durch die Stadt als Eigentümer auf einen maximalen Erhalt der vorhandenen Bäume hingewirkt.</p> <p>Zu 3.) Anregung wird nicht berücksichtigt. Innerhalb der Verkehrsflächen ist eine maximal 5 m breite versiegelte Fläche gemäß der TF 5. 1 zulässig. Innerhalb der im BP festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind gemäß § 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) neben der befestigten Fahrbahn auch Bankette,</p>	

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 1 Nr. 394)</p> <p>BaumschVO TF Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming — BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming — BaumSchVO TF)" vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)</p> <p>BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz — BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. 1/24, [Nr. 9], S. 11)</p> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 1 Nr. 323) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide" vom 28. Juni 2017 (Vorlagennummer: 5-3158/17-111), veröffentlicht im Amtsblatt des Landkreises Teltow-Fläming Nr. 18 vom 3. Juli 2017</p> <p>PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)</p>		
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--





Anlage:

8. Bereiche der 3. Änderung des FNP

Anlage:



Abb. 1: Auszug aus dem LP, Entwicklungskarte

-  Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrüntem Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten
-  Besucherlenkung in sensiblen Gebieten zum Schutz störungsempfindlicher Tierarten
- Entwicklung
 -  Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen, Verkehrsflächen
 -  Bereiche der 3. Änderung des FNP

Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
3.7 (a)	<p>Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall</p> <p style="text-align: right;">13.04.2023</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens Keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder. rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, sofern die nachfolgenden Hinweise übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Bei der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich zur Planung keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes. Dennoch sollten die nachfolgenden Hinweise für Wärmepumpenanlagen beachtet, besser bei den Textlichen Festsetzungen bzw. als nachrichtlicher Hinweis übernommen werden.</p> <p>Hinweise <u>Untere Wasserbehörde</u> 1. Niederschlagswasserableitung Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob und wie die Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll. Die Versickerungspflicht besteht gemäß § 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 52 BbgNRG und wird erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dennoch muss im Vorfeld untersucht werden, ob die Versickerungsfähigkeit im B-Plangebiet gegeben ist. Ggf. sind zentrale Flächen für Versickerungsanlagen planerisch festzusetzen (z.B. für die öffentliche Erschließung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Zu Untere Wasserschutzbehörde</u> Zu1.) Wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können Keine</p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine Einwendungen bestehen.</p>
	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens Keine</p>	<p>Kenntnisnahme, dass es keine eigenen Planungen und Maßnahmen gibt.</p>
	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Seitens des SG Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken zum BP "Siedlung Neuhof" der Stadt Zossen. Die nachfolgenden Hinweise der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten. Seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen.</p>
	<p><u>Hinweise der Unter Wasserbehörde (UWB)</u></p> <p>1. Unter Punkt 2.3.1 „Trinkwasserschutz“ wurde richtig benannt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Trinkwasserschutzzone IV des Wasserwerkes Lindenbrück befindet. Die derzeit übliche Benennung des Schutzgebietes als Schutzzone III B ist aufgrund des zu DDR-Zeiten festgelegten Wasserschutzgebietes eigentlich falsch.</p> <p>Das Wasserschutzgebiet Lindenbrück ist gemäß § 106 WHG i. V. m. § 15 (4) BbgWG rechtsverbindlich und gilt weiterhin als Rechtsverordnung. Sofern innerhalb der Kreistagsbeschlüsse keine Verbote und Nutzungsbeschränkungen genannt sind, gelten die damals gültigen technischen Regeln (TGL). Das bedeutet allgemein, dass innerhalb des Wasserschutzgebietes alle Maßnahmen, Bauten und Anlagen untersagt sind, die nicht eliminierbare Verunreinigungen und quantitative Beeinträchtigungen des genutzten Grundwassers hervorrufen können. Jegliche Verunreinigungen müssen aus diesen Gebieten gezielt herausgehalten werden.</p> <p>Die damals festgelegte Trinkwasserschutzzone IV ist sicherlich mit der heutigen Trinkwasserschutzzone III B vergleichbar. Dennoch können Verbote der III B aus</p>	<p><u>Zu Hinweise</u></p> <p>Zu 1.) Wird berücksichtigt. Ergänzende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die nachrichtliche Übernahme wird auf der Planzeichnung korrigiert.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p>Musterverordnungen hier nicht herangezogen werden.</p> <p>Unter Punkt 5.7 Nachrichtliche Übernahme bzw. Punkt 5.7.1 Trinkwasserschutzzone wurde die Problematik zum Schutz des Grundwassers nochmals übernommen. Wasserbehördlich wird begrüßt, dass das Verbot von Bohrungen für Sonden bei Sole/Wasser-Wärmepumpen im Plangebiet auch auf der Planzeichnung aufgenommen wurde.</p> <p>Die Wasserschutzgebiete des Landkreises Teltow-Fläming können digital mit den Beschlüssen auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming — Was erledige ich wo — Online Services — Geoportal Teltow-Fläming — Wasser (> Karte öffnen) eingesehen werden. Nach Kartenöffnung unter Themenbaum „Trinkwasserschutzzonen“ anklicken. Dann mit dem Auswahlbutton „i“ auf das zutreffende Grundstück mit Schutzgebiet klicken. Danach sind unten in einer Zeile entsprechende Informationen einsehbar (z. B. die einzelnen Zonen sowie die dazugehörigen Beschlüsse einschließlich TGL).</p> <p>2. Bei der dezentralen Abwasserentsorgung besteht Handlungsbedarf bei der UWB, wenn erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen erfolgen (hier: Errichtung einer Kleinkläranlage — siehe Seite 8 Stadttechnische Infrastruktur, Trink- und Schmutzwasser). Eine Erlaubnis kann hier nur erteilt werden, wenn im Vorfeld eine Befreiung von dem Verbot des Kreistagsbeschlusses zur Versickerung von Abwasser beantragt und erteilt wurde. Das bedeutet, der Kostenaufwand im Verwaltungsverfahren ist hier höher als sonst üblich.</p> <p>3. Auch bei der Errichtung von Bohrungen (Erdaufschlüsse) für Brunnen (Gartenbrunnen oder Feuerlöschbrunnen) besteht Handlungsbedarf bei der UWB. Erdaufschlüsse sind mindestens einen Monat vor Bohrbeginn gemäß § 49 WHG i. V. m. § 56 Abs. 1 BbgWG bei dem Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall (hier der Unteren Wasserbehörde) des Umweltamtes der Kreisverwaltung Teltow-Fläming anzuzeigen. Grundwasserentnahmen in geringen Mengen und für einen vorübergehenden Zweck sind gemäß § 46 Abs. 1 Ziff. IWHG erlaubnisfrei, aber anzeigepflichtig. Hierfür Ist das Formular „Anzeige eines Erdaufschlusses nach Paragraf 49 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz“ zu nutzen. Das Formular ist auf der Internetseite</p>	<p>Zu 2.) Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Zu 3.) Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung.</p>
--	---	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Beteiligung folgende Hinweise</p> <p>Flurstücke 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, und 48, Flur 4: Die vorhandene Siedlungsfläche der Flurstücke 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, und 48 sind Bestandteil des vorhandenen bebauten Gebietes aber hier im Entwurf vom Plangebiet ausgeschlossen. Bauplanungsrechtlich sind diese Flurstücke künftig auf Grund ihrer Lage weiter dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Hier sind maximal Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen des Bestandsschutzes, wenn dieser vom Eigentümer nachgewiesen werden kann, erlaubt. Für die gegenüberliegenden Siedlungsflächen wird dagegen Außenbereich zum beplanten Bereich mit einem WA-Gebiet geschaffen. Durch diese bauplanungsrechtliche Abspaltung der vorhandenen Siedlungsfläche (Flurstücke 40, 41, 42, 43, 44, 46, 47, und 48) sind Konflikte absehbar. Es widerspricht auch dem eigentlichen Ziel der Bauleitplanung (Begründung) Pkt. 1 Seite 3/22 für den Gemeindeteil Neuhof. Es wird empfohlen, diese Grundstücke nicht von der Bauleitplanung auszugrenzen, sie ebenfalls mit einer Nutzung gemäß BauNVO in den Geltungsbereich mit aufzunehmen.</p> <p><u>Anlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ausschnitt Luftbild</i> - <i>Ausschnitt Entwurf Bauleitplanung</i> 	<p>Wird nicht berücksichtigt. Da sich die benannten Flurstücke im LSG befinden und keine Umnutzungs- oder Erweiterungsabsichten bekannt sind bzw. Maßnahmen über den Bestandsschutz hinaus nicht zulässig wären, wurden diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Bereits das vormals festgesetzte Sondergebiet nordöstlich der Strandpromenade, welches sich ebenfalls im LSG befand, wurde ebenfalls nicht mehr in das Plangebiet einbezogen, da dieses von der UNB abgelehnt wurde und im Bereich der geschützten Uferzone liegt. Teilweise befinden sich die Flächen gemäß Unterer Forstbehörde im Erholungswald, welcher nicht kompensierbar ist, und im Uferschutzstreifen des Großen Wünsdorfer Sees. Bemerkung: Der Geltungsbereich des BP wird auf die Flächen beschränkt, für die ein Planungserfordernis gesehen wird. Flächen nach § 34 BauGB werden ausgeklammert. Flächen im LSG und Ufernähe unterliegen den Schutzbestimmungen und sind auch weiterhin nach § 35 BauGB zu bewerten.</p>
3.8 (b)	<p>Untere Bauaufsichts- und Denkmalbehörde</p> <p style="text-align: right;">03.01.2025</p> <p style="text-align: center;">Ergänzung durch E-Mail vom 16.01.2025</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p>
	<p>zum Bebauungsplan (BP) „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen, Stand 01.10.2024 bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweise zu den gestalterischen Festsetzungen:</p> <p>Ergänzungsvorschlag Festsetzung 7.2 (fett) „In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in den Sondergebieten (SO) mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sind als Einfriedungen zum</p>	<p>Kenntnisnahme, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinweise zu den TF 7.2 und 7.3 werden berücksichtigt. Die Planzeichnung und die Begründung werden ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Hinweise: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen und ähnliches, entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Absatz 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Absatz 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Absatz 3 und 4 und § 12 Absatz 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	<p>Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt und ist auf der Planzeichnung vermerkt.</p>
3.10 (a)	<p>Gesundheitsamt / SG Hygiene und Umweltmedizin 11.04.2023 Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine weiteren Hinweise/ Ergänzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Hinweise/Ergänzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen.</p>
3.10 (b)	<p>Gesundheitsamt / SG Hygiene und Umweltmedizin 02.01.2025 Der Stellungnahme liegen folgende am 02.12.2024 eingegangene Unterlagen zu Grunde: - Planzeichnung (Stand: 01.10.2024) - Begründung (Stand: 01.10.2024) - Übersichtsplan Grenzgenauigkeiten (Stand: 26.04.2024) - Allgemeine, überschlägige Vorprüfung zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) (Stand: 25.09.202) Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände/Hinweise zum Bebauungsplan (BP) „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
3.11 (a)	<p>Amt für Bildung und Kultur / Schulverwaltung und Kultur 14.04.2023</p> <p>Grundsätzlichen bestehen aus Sicht des Amtes für Bildung und Kultur (Sachgebiet Schulverwaltung und Kultur) keine Bedenken gegen die Inhalte der Beteiligung zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf, GT Neuhof.</p> <p>Der vorliegende Entwurf beabsichtigt, anteilig an der Gesamtfläche von 61,5 ha, ein Wohngebiet mit einer Fläche von 35,1 ha zu errichten. Diese Entwicklung erfordert jedoch, in Folge der zu erwartenden Zuzüge, auch eine entsprechend ausgebauten Infrastruktur. Insofern sei dringend darauf hingewiesen, die erforderlichen Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich sowie die zukünftig notwendigen Kapazitäten in der Bildung frühzeitig zu errichten und einzuplanen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die aktuell geltende Schulentwicklungsplanung von 2022 bis 2027 zeigt sich für die Stadt Zossen ein stetig steigender Bedarf an Schulplätzen. Dieser ist sowohl in der Primarstufe als auch in der Sekundarstufe I und II ersichtlich. So sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt die verfügbaren Kapazitäten im Primarbereich stark begrenzt. Ferner genügen die vorhandenen Kapazitäten der Oberschule in Wünsdorf langfristig nicht dem steigenden Bedarf an Schulplätzen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen die Inhalte des Bebauungsplans bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde reduziert, die Wohngebietsfläche ebenfalls. Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante Wohnentwicklung keine zusätzlichen Infrastruktureinrichtungen notwendig werden.</p>
3.11 (b)	<p>Amt für Bildung und Kultur / Schulverwaltung und Kultur Keine erneute Stellungnahme.</p>	-
4 (a)	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum; Abt. Bodendenkmalpflege 16.03.2023</p> <p>die o.g. Planung tangiert den Bereich zweier Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich der Planung (Vorentwurf) zwei Bodendenkmale befinden. Diese beiden Bodendenkmale wurden bereits im vorgelegten Vorentwurf nachrichtlich übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
5 (a)	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde</p> <p style="text-align: right;">12.04.2023</p> <p>Zu den eingereichten Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Siedlung Neuhof“, hier eingegangen am 14.03.2023, nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen werden durch die Überplanung von Waldflächen (Wald im Sinne des § 2 LWaldG¹) forstrechtliche Belange direkt berührt. Die Umsetzung der in der Planzeichnung des Vorentwurfes dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen, erfordert die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i.S. von § 8 LWaldG.</p> <p>Gemäß Planunterlage Umweltbericht Nr. 9.2 soll der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs.2 Satz 3 nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2, Satz 3 des LWaldG³ über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.</p> <p>Bei der Zulässigkeitsprüfung ist die aktuelle Waldfunktionskartierung zu beachten. Auf den betroffenen Waldflächen von insgesamt ca. 9 ha, sind folgende Waldfunktionen kartiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wald im Wasserschutzgebiet WSZ 3 - Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet - Erholungswald <p>Die Waldfunktionen „Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ und „Erholungswald“ gelten als nicht kompensierbar.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 soll die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart versagt werden, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat....., für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Die Gemarkung Neuhof hat einen Waldanteil von nur 11 %. Schon</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Überplanung von Waldflächen forstrechtliche Belange direkt berührt werden.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass der Punkt 9.2 <i>Waldumwandlung</i> des Kapitels 9 <i>Maßnahmen der Verwirklichung</i> in der Begründung gemeint ist. Es wird zur Kenntnis genommen, dass über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren entschieden wird.</p> <p>Wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Geltungsbereich zum Vorentwurf wurden abweichend zu den 9 ha Waldfläche gemäß der Angabe der Forstbehörde 7,9 ha identifiziert. Entsprechend der Biotopkartierung werden die Grundstücke als Waldflächen festgesetzt, die keine oder nur ruinöse Bebauung aufweisen. Einzelne kleine Grundstücke, die mit Waldbäumen bestanden sind, aber von bebauten Grundstücken umgeben sind, werden nicht als Wald festgesetzt. Für die Flächen, für die bereits eine Waldumwandlung genehmigt bzw. bestätigt worden ist, wird ebenfalls keine Waldfestsetzung getroffen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Aktuell resultierender Gesamtkompensationsfaktor für die beanspruchten Waldflächen bei Genehmigungsfähigkeit: 1: 3,25 als Nadel-Laubholz-Mischbestand.</p> <p>Bei der Zulässigkeitsprüfung ist die aktuelle Waldfunktionskartierung zu beachten.</p> <p>Die Waldfunktionen „Kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ und Erholungswald der Stufe 2“ gelten als <u>nicht kompensierbar</u>.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 soll die Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart versagt werden, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat....., für die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist. Die Gemarkung Neuhof hat einen Waldanteil von nur 13%. Schon Bewaldungsanteile unter 20% werden forstpolitisch als problematisch angesehen, ein Waldanteil von unter 10% sogar als bedenklich eingestuft.</p> <p>Kann eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart auf Grund der im Einzelfall zu erfüllenden Waldfunktionen nicht kompensiert werden, so ist die Genehmigung einer Waldumwandlung auf konkret diesen Flächen aus forstfachlicher Sicht ausgeschlossen. Dennoch kann die Waldumwandlung im zu betrachtenden Einzelfall ausnahmsweise genehmigungsfähig sein, sofern im Abwägungsprozess das öffentliche Interesse an der Umwandlung überwiegt.</p> <p>Abwägungstatbestände: Waldanteil der betroffenen Gemarkung Neuhof (4873): 13% Waldanteil der angrenzenden Gemarkung Wünsdorf (4872): 33% Waldanteil der angrenzenden Gemarkung Fernneuendorf (4868): 80%</p> <p>Der B-Plan wird forstrechtlich nicht qualifiziert. Hiernach darf von § 8 Abs.2 Satz 3 LWaldG kein Gebrauch gemacht werden, da die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Nutzungsartenänderung nicht oder nicht vollständig im B-Plan festgesetzt sind. Über die Nutzungsartenänderung wird im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (eigenständiges Waldumwandlungsverfahren bzw. konzentriertes Baugenehmigungsverfahren) entschieden (siehe Punkt 5.4 Waldflächen auf Seite 23 der Begründung).</p>		
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p><u>2. Entscheidung der unteren Forstbehörde:</u> Dem Bebauungsplan Siedlung Neuhof wird hier im zu betrachtenden Einzelfall forstbehördlich vollumfänglich zugestimmt.</p> <p><u>3. Begründung zur Entscheidung:</u> Im Abwägungsprozess wurde festgestellt, dass hier in einem schon langfristig bestehenden Erholungsgebiet mit der ausgewiesenen Waldfunktion „Erholungs-wald der Stufe 2“, dass „öffentliche Interesse“ an einer dauerhaften Waldum-wandlung von ca. 1,9 ha Splitterwaldflächen im Plangebiet zur Verbesserung der Erholungs- und Wohnsituation gemäß der festgelegten baulichen Nutzung, über-wiegt.</p> <p>Die Würdigung folgender nachgenannter Fakten führten zu dieser Einzelfallent-scheidung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Bewaldungsprozent der Gemarkung Neuhof hat sich zwischenzeitlich von 11% auf 13 % erhöht. 2. Die direkt angrenzenden Gemarkungen Wünsdorf und Fernneuendorf müs-sen bei dem örtlichen Erholungswert mitberücksichtigt werden und haben aktu-ell ein Bewaldungsprozent von 33 und 80. Diese Bewaldungsprozente sind forstpolitisch als unproblematisch anzusehen. 3. Die Ergebnisse der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls zur Abklärung der möglichen Umweltauswirkungen hat ergeben, dass trotz der Beanspru-chung von ca. 1,9 ha Splitterwaldflächen (mit vorhandener Bebauung im Alt-bestand) der Charakter einer „Waldsiedlung“ erhalten bleibt. 4. Zusätzlich werden ca. 4,1 ha Waldfläche im B-Plan festgesetzt und somit pla-nungsseitig dauerhaft gesichert. 5. Diese Festsetzung wird zusätzlich über die diesbezüglich notwendige Berich-tigung /Angleichung des FNP gesichert. 6. Umzuwandelnde Kleinstwaldflächen mit vorhandenen Störungsfaktoren auf der Fläche wie alte bauliche Anlagen, Einfriedungen mit teilweise vorhande-ner Waldsperrung gemäß § 18 LWaldG oder illegalen Zuwegungen an die Er-holungsgrundstücke müssen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens forstrechtl. kompensiert werden und über die Baugenehmigung legalisiert werden (Schaffung eines rechtskonformen Zustandes im B-Plangebiet). 		<p>Zu 2. und 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Bebauungsplan vollum-fänglich zugestimmt wird. Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bemerkung: <i>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hat sich herausgestellt, dass auch bis-her unbebauten Grundstücke grundbuch- und grundsteuerrechtlich als Erholungs-grundstücke behandelt (Grundsteuer B) werden und nicht als Waldflächen (gem. Grundsteuer A). Da auch für die unbebauten Flächen bereits Erschließungsbeiträge für die Verlegung von Trinkwasserleitungen erhoben wurden, kann an der Festset-zung von einigen Waldflächen nicht festgehalten werden, zumal im FNP als vorbe-reitenden Bauleitplan keine Waldflächen dargestellt wurden.</i> <i>Die Grundstücksparzellierung mit dem Ziel der Bebauung, stammt bereits aus den 20-iger/30-iger Jahren mit der Möglichkeit der Bebauung. Unter Beachtung der vor-gebrachten Argumente würde eine Festsetzung als Waldfläche einen unverhältnis-mäßig hohen Eingriff in die Nutzungsrechte bedeuten, der ggf. zu Entschädigungs-forderungen gegenüber der Stadt führen könnte.</i> <i>Aus diesen Gründen wurden im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung den berechtigten privaten Interessen hinsichtlich ei-ner baulichen Nutzung der Vorrang eingeräumt und die festgesetzten Waldflächen reduziert.</i> <i>Zudem waren zwei der vormals festgesetzten Waldflächen kleiner als 2.000 m² und besaßen damit unter brandenburgischen Bedingungen nicht die angeführte Vo-raussetzung für die Erreichung der Waldeigenschaft i.S. von § 2 LWaldG.</i></p> <p><i>Die Planzeichnung und die Begründung werden angepasst, wobei nochmals deut-lich auf die erforderliche Waldumwandlung im Rahmen von Genehmigungsverfah-ren hingewiesen wird, unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan.</i> <i>Jedoch sollen auch im künftigen Entwurf Waldflächen festgesetzt werden mit einer Größe von insgesamt 2,1 ha.</i></p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>7. Die Vorprüfung des Einzelfalls ergab weiterhin, dass bei diesem B-Plan kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und den Belangen der Regionalplanung zu erkennen ist (siehe Seite 14 bis 15 der Vorprüfung des Einzelfalls).</p> <p>8. Unter Punkt 3 der Vorprüfung des Einzelfalls ab Seite 17 der Unterlage wurden alle forstfachlich relevanten Belange der Umweltprüfung gemäß den Hinweisen zur frühzeitigen Beteiligung abgeprüft (Vorprüfung nach UVPG).</p>	
	<p><u>Rechtsgrundlagen</u> <u>1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr.06), S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 15])</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>6 (a)</p>	<p>Landesbetrieb Straßenwesen 19.04.2023</p> <p>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu. Aus heutiger Sicht werden keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt. Das Gebiet wird über Gemeindestraßen erschlossen. Der Anbindungsbereich an die B96 ist nicht Gegenstand der Planung.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung grundsätzlich zugestimmt wird.</p>
<p>6 (b)</p>	<p>Landesbetrieb Straßenwesen 08.01.2025</p> <p>nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu. Aus heutiger Sicht werden keine Planungen oder Belange von Bundes- oder Landesstraßen berührt. Das Gebiet wird über Gemeindestraßen erschlossen. Der Anbindungsbereich an die B96 ist nicht Gegenstand der Planung.</p> <p>Die Stellungnahme vom 19.04.2023 behält somit ihre Gültigkeit.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung grundsätzlich zugestimmt wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

7 (a)	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg Abteilung Technischer Umweltschutz 2</p> <p style="text-align: right;">24.03.2023</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Fachbereich Wasserwirtschaft keine Betroffenheit anzeigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Teltow-Fläming wurde am Verfahren beteiligt.</p>
7 (b)	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg Abteilung Technischer Umweltschutz 2</p> <p style="text-align: right;">18.12.2024</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p>Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Landkreis Teltow-Fläming wurde am Verfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

7.1 (a)	<p>Immissionsschutz</p> <p style="text-align: right;">24.03.2023</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input type="checkbox"/></p> <p>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) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:</p> <p>4. Weitergehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen, Gemeindeteil Neuhof. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Mit der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans werden keine</p>
---------	---	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung (Randbereich des Plangebietes) und die Sicherung der Erholungsnutzung. Im Geltungsbereich werden Sondergebiete (SO) „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO, Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>2. Fazit</u></p> <p>Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt. Negative Auswirkungen der Planung aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen, Sicherung der Erholungsnutzung und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar. Die vorliegende Planung wird als</p>		<p>Ferienhausgebiete aufgrund der begrenzten Infrastruktur und des Konfliktpotentials mehr festgesetzt. Der Anteil der Wohnnutzung wird zugunsten der Wochenendhausgebiete reduziert. Flächen nach § 34 BauGB werden aus dem Plangebiet ausgeklammert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen befinden und dass das Plangebiet nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen liegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zu baubedingten Ausführungen betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs und dem Wechsel des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine detaillierte Umweltprüfung erforderlich ist. Ein Grünordnerisches Fachgutachten wurde erarbeitet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>realisierbar eingeschätzt.</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>Wird berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung wird mitgeteilt.</p>
7.1 (b)	<p>Immissionsschutz</p> <p style="text-align: right;">18.12.2024</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input type="checkbox"/></p> <p>1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ der Stadt Zossen, Gemeindeteil Neuhof. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung (Randbereich des Plangebietes), die Sicherung der Erholungsnutzung und der Schutz/Freihaltung des Uferbereiches. Im Geltungsbereich werden Sondergebiete (SO) „Wochenendhausgebiet“ gem. § 10</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 22.05.2024 wurde die Reduzierung des Geltungsbereichs beschlossen. Da die überschlägliche Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) ergab, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären, wurde der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

7.2 (a)	<p><i>Siehe oben, Stellungnahme 7 (a):</i></p> <p>„Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.“</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Fachbereich Wasserwirtschaft keine Betroffenheit anzeigt.</p>
7.2 (b)	<p>Wasserwirtschaft</p> <p style="text-align: right;">18.12.2024</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input type="checkbox"/></p> <p>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) Einwendung b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 24.03.2023 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch</p>		<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheit besteht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass der Fachbereich Wasserwirtschaft auch weiterhin keine Betroffenheit anzeigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>die vorgesehene Planung nicht betroffen sind. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	
8 (a)	<p>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 06.04.2023</p> <p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Wird wie folgt berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Planzeichnung ergänzt. Des Weiteren betreffen die Hinweise die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wurde der Stadt Zossen, für eine entsprechende Weiterleitung an eine künftige Bauherrenschaft zur Kenntnisnahme und Berücksichtigung, übergeben.</p>
8 (b)	<p>Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Keine erneute Stellungnahme.</p>	Kenntnisnahme
9 (a)	<p>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband 17.04.2023</p>	

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: <i>T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</i></p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p>
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	---	--

	<p><u>Anlagen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lagepläne M 1:2.000 - Kabelschutzanweisung 	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10 (b)</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technikniederlassung Ost</p> <p style="text-align: right;">03.12.2024</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> In den öffentlich gewidmeten Straßen und Wegen sind ausreichend breite Flächen vorhanden, in denen Leitungen entsprechend den Konzessionsverträgen verlegt werden können. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise sind im Rahmen einer Erschließungsplanung oder der Ertüchtigung der Straßen und Wege zu berücksichtigen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrensenservice beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer: 0800-3301903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		<p>Kenntnisnahme. Hinweise beziehen sich auf konkrete Anträge, die von den jeweiligen Eigentümern oder Bauherren zu stellen sind. Eine Erschließung durch die Stadt Zossen ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Sie sind für den Bebauungsplan nicht relevant.</p>
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
11 (a)	<p>DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH</p> <p style="text-align: right;">11.05.2023</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 13.03.2023 ... eingereichten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplans (Stand 06.03.2023) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>„Der Bebauungsplan soll im vorliegenden Geltungsbereich an den Rändern Wohnbaufläche sowie im zentralen Bereich und in einer kleineren am nördlichen Rand gelegenen Teilfläche Erholungsflächen ausweisen. Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine Vielzahl von Antragstellungen vor, in denen ein Bungalow in ein Wohnhaus umgenutzt bzw. im Anschluss an den Erwerb eines Grundstückes ein Wohnhaus errichtet werden soll. Diese Vorhaben sind bisher nur in Teilen der Berg- sowie Joachimstraße genehmigt worden. Die übrigen Vorhaben wurden bislang abgelehnt, da die planungsrechtlichen Grundlagen eine Wohnnutzung nicht zulassen.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof in Teilbereichen mit Wohnhäusern (überwiegend Randlagen) und für die inneren Teilbereiche der Siedlung für Sondergebiete, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen. [...] Vom Plangebiet ausgenommen sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01/11 ‚Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben‘ sowie des Bebauungsplanes ‚Feriencamp Märkischer Weg 53‘. [...]</p> <p>Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur sowie seinen hohen Bestand an Waldbäumen weist das Plangebiet einen Waldsiedlungscharakter auf“.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Der Gemeindeteil Neuhof der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS erschlossen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden zum Teil in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Die im Bestand vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wurden zum überwiegenden Teil innerhalb vorhandener Verkehrsflächen (hier unbefestigte Wege) trassiert und bilden ein verzweigtes Netz innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. B-Plan. Wobei die, das Plangebiet von West nach Ost durchquerende PE-HD-Leitung da 180 x16,4 mm als Transportleitung gilt.</p> <p>Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1 bzw. Anlage 2, Blatt 1/5 bis 5/5.</p> <p>Bei Bedarf kann die zusätzliche Übergabe von Bestandsdaten der hier vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS in digitaler Form erfolgen.</p> <p>Die im Plangebiet gelegenen Parzellen / Grundstücke sind über TW-Hausanschlüsse (zum Teil mit WZ-Schacht) an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 8,2 mm / da 125 x 11,4 mm bzw. da 180 x16,4 mm angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitung sind der Anlage 1, Blatt 1/1 bzw. Anlage 2, Blatt 1/5 bis 5/5 zu entnehmen – hier soweit bekannt.</p> <p>Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten, eine Ergänzung / Fortschreibung erfolgt entsprechend nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Planverfahren.</p> <p>In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für die einzelnen Parzellen / Grundstücke bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.</p> <p>Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Anlagenbestand im Zuge verkehrstechnischer Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o. ä., hinreichend zu beachten – d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhengniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p> <p>Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, ... (Technischer Leiter) ab - ...</p> <p>Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass es sich hier um öffentliche Verkehrsflächen handelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • in der Begründung keine Angaben bzgl. der Löschwasserversorgung gemacht werden. <p>In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.</p> <p>Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p> <p>Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im</p>		<p>Wird berücksichtigt. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p>
--	--	--	---

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „die Auswirkungen auf Natur und Landschaft [...] im weiteren Verfahren ergänzt“ werden. Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS im Bereich erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren wird vorausgesetzt. <p>Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u> – im Punkt ‚3.4 Flächennutzungsplan‘ der Begründung wird beschrieben, dass der Geltungsbereich zu o. g. B-Plan mit der Lfd.-Nr. 33 entsprechend in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zossen berücksichtigt wird – hier redaktionelle Anpassung einer Fläche für Landwirtschaft und Darstellung als Wohnbaufläche (Arrondierung). Der KMS wurde im Rahmen des Planverfahrens zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und hat sich entsprechend geäußert – inhaltlich stimmen die</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) umgestellt. Für den Bebauungsplan wurde ein Grünordnerisches Fachgutachten erstellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Den KMS betreffende Ersatz- und Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Äußerungen zur 3. Änderung des FNP mit den obenstehenden Aussagen überein.</p> <p>Anlage(n) Anlage 1 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1 Anlage 2 - Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/5 bis Blatt 5/5</p>	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
11 (b)	<p>DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH</p> <p style="text-align: right;">27.11.2024</p> <p>Wir kümmern uns umgehend um Ihr Anliegen. Sollte es sich um eine gewünschte Datenübermittlung handeln, danken wir für Ihre Mitwirkung. Andernfalls haben wir Ihr Anliegen registriert und an unsere Fachabteilung weitergeleitet.</p> <p style="text-align: right;">09.01.2025</p> <p>zu dem mit Schreiben vom 27.11.2024 von dem Büro CESA Investment GmbH & Co. KG, Berlin eingereichten Entwurf des o. g. Bebauungsplans (Stand 01.10.2024) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach der frühen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Flächen reduziert, für die kein Planungserfordernis gesehen wird und umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 43,4 ha. Ziel [...] ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Schaffung von Planungsrecht für die Bebaubarkeit der Siedlung Neuhof in Teilbereichen mit Wohnhäusern und für die überwiegenden Teilbereiche der Siedlung für Wochenendhausbebauung, welche auch weiterhin der Erholung dienen sollen. [...] Durch seine bereits vorhandene bauliche Nutzung und städtebauliche Struktur weist das Plangebiet Siedlungscharakter auf. Die Parzellierung der Siedlung Neuhof stammt ursprünglich aus den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts. Die bauliche Entwicklung fand vorwiegend nach dem zweiten Weltkrieg zu DDR-Zeiten für Erholungsfunktionen statt, als Ferienhäuser, Ferienlager von Betrieben, Wochenendhäuser und zum Teil</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>- hohen Grünanteil und Waldflächen wahren“. Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken bestehen.</p>
	<p>Es ist festzuhalten, dass Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zur frühzeitige Beteiligung in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan ‚Siedlung Neuhof‘ in der Stadt Zossen OT Wünsdorf GT Neuhof vorgenommen wurden.</p> <p>Die Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen haben wir zur Kenntnis genommen. Mit Bezug auf die Belange des KMS sind keine wesentlichen / signifikanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen zum Vorentwurf (Stand 06.03.2023) festzustellen.</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 06.03.2023) vom 11.05.2023, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zwingend zu beachten – siehe hierzu Anlage 1.</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung waren in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten, eine Ergänzung / Fortschreibung erfolgte entsprechend nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im weiteren Planverfahren.</p> <p>Planzeichnung, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Fußweg) – die vorgenannte Festsetzung, hier für einen ca. 40,0 m langen Abschnitt der Straße ‚An den Kiefern‘, haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Fußweg. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die im Bestand vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 8,2 jeder Zeit zu Zwecken der Betriebsführung bzw. im Havariefall angefahren werden kann.</p> <p>Flächennutzungsplan – im Punkt ‚3.4 Flächennutzungsplan‘ der Begründung wird beschrieben, dass „aufgrund der geplanten Änderungen der Baugebiets- und</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Die Zugänglichkeit der vorhandenen Leitung wird auch in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gewährleistet.</p> <p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt: Für die Berichtigung des FNP, die auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses zum</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Waldfestsetzungen im Bebauungsplan [...] eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich [ist]. Diese soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung erfolgen“.</p> <p>Die Äußerungen haben wir zur Kenntnis genommen. Eine frühzeitige Beteiligung des KMS im Rahmen der Aufstellung zur Änderung / Anpassung / Berichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen wird vorausgesetzt.</p> <p>Auswirkungen auf Natur und Landschaft – „gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insoweit ist [...] zu beschreiben, wie die Vermeidungs- und Ausgleichserfordernisse des Naturschutzrechtes beachtet werden. Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln“.</p> <p>Im Ergebnis dessen wird u. a. „die Pflanzung von 1 Baum je 150 m² Grundstücksfläche festgesetzt“, um „den bestehenden Waldcharakter“ im Plangebiet zu erhalten – hier zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen von Eingriffen.</p> <p>Im Zusammenhang mit geplanten Baumpflanzungen ergeht der Vollständigkeit halber der Hinweis, dass im Kontext mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA Merkblattes M 162 zu berücksichtigen sind.</p> <p>„Nach Durchführung der [im grünordnerischem Fachgutachten] beschriebenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben [...] Eingriffe, die durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert werden müssen“ – hier u. a. bezüglich der Schutzgüter ‚Pflanzen und Tiere‘ sowie ‚biologische Vielfalt‘ durch Überbauung bzw. Versiegelung.</p> <p>In Auswertung des grünordnerischen Fachgutachtens „stehen [hierfür] bislang keine Flächen zur Entsiegelung bzw. zur Extensivierung der Bodennutzung zur Verfügung“. Es ist anzunehmen, dass externe Ausgleichsmaßnahmen</p>	<p>Bebauungsplan erfolgt, ist kein gesondertes Verfahren vorgeschrieben. Der KMS wird zu gegebenen Zeitpunkt über den Satzungsbeschluss und die Berichtigung des FNP informiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise sind im Rahmen von konkreten Pflanzungen zu berücksichtigen. Zudem wird in den Hinweisen auf der Planzeichnung vermerkt, dass über die Lage und den Verlauf vorhandener Versorgungsleitungen vor Baubeginn eine Leitungsauskunft bei den entsprechenden Versorgungsträgern einzuholen ist und dass bei Erdarbeiten die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten sind.</p> <p>Kenntnisnahme. Der KMS wird erneut beteiligt, sofern Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung von Kompensationsmaßnahmen betroffen sein könnten. Der KMS wird erneut im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p><u>Anlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamtmedienplan - Index - Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen - Sonderzeichnung Ausschnitt 3 - 203-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 3 - BS_SZDAT-R15097-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 5 - 7228-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 5 - 7230-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 5 - BS_SZDAT-24942-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 5 - BS_SZDAT-R15099-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 8 - 7257-1 - Sonderzeichnung Ausschnitt 8 - BS_SZDAT-R15241-1 - Stellungnahme.pdf - Strom-MSP - Strom-NSP - Telekommunikation - Zusammenfassung 	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
13 (a)	<p style="text-align: right;">22.03.2023</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagen Auskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p> <p>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an</p>		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen hat.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p> <p>Wird berücksichtigt. Eine Abfrage der Leitungen erfolgte am 17.04.2023. Die Leitungspläne gingen am 18.04.2023 per E-Mail ein. Hinsichtlich des Schutzes unterirdischer Leitungen wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis hinzugefügt und die Begründung ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</p> <p><u>Anlagen Planauskunft (18.04.2023):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Planübergabeprotokoll - Hinweisblatt - Pläne: Bau- und Planungsaktivitäten - Pläne: Gas - Pläne: Telekommunikation 	<p>Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>
13 (b)	<p>EWE Netz GmbH</p> <p style="text-align: right;">28.11.2024</p> <p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.</p> <p>Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität,</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen: Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung. Es wird davon ausgegangen, dass die Leitungen und Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>ToeB-Verfahren@ewe-netz.de</p> <p>Ändern Sie zudem, falls noch nicht geschehen, unsere postalische Anschrift wie folgt: EWE NETZ GmbH GE-AS Leitungsrechte Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg</p>	
	<p>EWE Netz GmbH</p> <p style="text-align: right;">18.12.2024</p> <p>Aufgrund der Internetanfrage vom 2024-12-18 18:20 wurden der Firma CESA Investment GmbH & Co. KG Abteilung Stadtplanung Bestandsdaten/-pläne, das "Merkheft für Arbeiten in der Nähe von Gashochdruckleitungen", das "Merkheft für Baufachleute" und der "Zeichensymbolkatalog" sowie die "Kundeninformation Versorgungsleitungen" auf der Seite www.ewe-netz.de im Downloadbereich zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es gelten die Nutzungsbedingungen der aktuellen Fassung.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern kann. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o.Ä. festzustellen. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand und mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit der zuständigen Bezirksmeisterei der EWE NETZ GmbH durchzuführen.</p> <p>Sollten dennoch Beschädigungen -auch anscheinend geringfügige- vorkommen, ist eine der Störungsnummern</p> <ul style="list-style-type: none"> Gas: 0800 0500505 Strom/TK: 0800 0600606 Trinkwasser: 0800 0700707 Wärme: 0800 3932010 <p>zu benachrichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Realisierung bzw. Ausführungsplanung.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Für den Fall abweichender Verlegetiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden der EWE NETZ GmbH bei Leitungsbeschädigungen nicht begründet werden. § 254 BGB wird ausgeschlossen. Wegen ständiger Netzveränderungen haben die Pläne nur eine begrenzte Gültigkeitsdauer von vier Wochen. Die Auskunft über stillgelegte Leitungen hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14 (a)</p>	<p>50Hertz Transmission GmbH 15.03.2023</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten 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 eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14 (b)</p>	<p>50Hertz Transmission GmbH 02.12.2024</p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen eingerichteten 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 eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskunftsportal erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
15 (a)	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG – Abteilung Netzsupport</p> <p style="text-align: right;">14.03.2023</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskuftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.</p> <p>Die NBB kann kostenfrei über das LAP beteiligt werden. Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang.</p> <p>Der Zugang zum Leitungsauskuftsportal kann unter www.infrest.de beantragt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange erfolgte über das Leitungsauskuftsportal infrest am 15.03.2023. Da bei infrest die NBB als Auswahlmöglichkeit für das Plangebiet nicht zur Verfügung stand, wird davon ausgegangen, dass die Belange der NBB durch die Planung nicht berührt sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde berücksichtigt. Der Zugang erfolgte am 15.03.2023.</p>
15 (b)	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG – Abteilung Netzsupport</p> <p style="text-align: right;">28.11.2024</p> <p>Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über Leico – Leitungscheck-online der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt.</p> <p>Die NBB kann kostenfrei über Leico beteiligt werden. Für mehrfache oder regelmäßige Nutzung empfehlen wir den Premiumzugang.</p> <p>Der Zugang zu Leico kann unter www.leitungs-check-online.de beantragt werden.</p> <p>Benötigen Sie Unterstützung oder Hilfe zur Nutzung von Leico, stehen Ihnen die Mitarbeiter der infrest, werktags von 8 bis 16 Uhr unter 030/2244 525 810 gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange erfolgte über das Leitungsauskuftsportal Leico am 02.12.2024. Da bei infrest die NBB als Auswahlmöglichkeit für das Plangebiet nicht zur Verfügung stand, wird davon ausgegangen, dass die Belange der NBB durch die Planung nicht berührt sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
16 (a)	<p>PRIMAGAS Energie GmbH</p> <p style="text-align: right;">15.03.2023</p> <p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
16 (b)	<p>PRIMAGAS Energie GmbH</p> <p style="text-align: right;">02.12.2024</p> <p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
17 (a)	<p>BIL eG - Leitungsauskunft</p> <p style="text-align: right;">28.03.2023</p> <p>Ihre Anfrage "Bebauungsplan Siedlung Neuhof" (20230328-0362) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt. Zuständige Teilnehmer: Keine zuständigen Teilnehmer</p> <p>Link zu Ihrer Anfrage im BIL Portal</p> <p>Wie geht es weiter? Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL-Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Allgemein ist zu beachten, dass an Gewässer ein Arbeitsstreifen von 5m freizuhalten ist.</p> <p>AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
18 (b)	<p>Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ 09.12.20124</p> <p>die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Belange der Gewässerunterhaltung. Im Bereich Ihrer Anfrage befinden sich keine Anlagen oder Gewässer der II. Ordnung und damit keine Gewässer in unserer Zuständigkeit.</p> <p>Allgemein: Eine wasserrechtliche Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des jeweiligen Landkreises zu beantragen. Es ist zu beachten, dass an Gewässern ein Arbeitsstreifen von 5,0 m für die Unterhaltung freizuhalten ist. Gewässerkreuzung (u.a. für Leitungen) müssen 1,50 m unter fester Sohle erfolgen. AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen oder Gewässer der II. Ordnung und damit keine Gewässer in der Zuständigkeit des Wasser und Bodenverbandes befinden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
19 (a)	KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden	<i>Siehe Stellungnahme DNWAB, Lfd. Nr. 11 (a)</i>
19 (b)	KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden	<i>Siehe Stellungnahme DNWAB, Lfd. Nr. 11 (b)</i>
20 (a)	<p>Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming 13.04.2023</p> <p>In Beantwortung Ihres Schreibens zur Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming/Handwerkskammer Potsdam teilen wir Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming keine Einwände.</p>	<p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.</p>

Lfd. Nr.	Behörden/Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden.</p> <p>Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
20 (b)	<p>Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming 03.01.2025 in Beantwortung Ihres Schreibens zur Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming/Handwerkskammer Potsdam teilen wir Ihnen Folgendes mit: Zum B-Plan Siedlung Neuhof bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming keine Einwände.</p> <p>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens ortsansässige Gewerke einbezogen werden.</p> <p>Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.</p>	<p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass zum Bebauungsplan keine Einwände bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
21 (a)	<p>Industrie- und Handelskammer Potsdam Keine Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
21 (b)	<p>Industrie- und Handelskammer Potsdam Keine Stellungnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
27 (b)	<p>Stadt Zossen SG Brandschutz Keine Schriftliche Stellungnahme. Hausinterne Abstimmung ist erfolgt.</p>	
28 (b)	<p>Stadt Zossen SG Straßenverkehr Keine Schriftliche Stellungnahme. Hausinterne Abstimmung ist erfolgt</p>	

Lfd. Nr.	Nachbargemeinden Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
22 (a)	Gemeinde Am Mellensee Keine Stellungnahme.	Kenntnisnahme
22 (b)	Gemeinde Am Mellensee 08.12.2024 Wir teilen mit, dass aus Sicht der Gemeinde Am Mellensee weder planungsrechtliche Belange noch öffentliche Interessen berührt werden. Daher bringen wir seitens der Gemeinde keine Anregungen oder Bedenken vor.	Es wird zur Kenntnis genommen , dass weder planungsrechtliche Belange noch öffentliche Interessen berührt werden.
23 (a)	Gemeinde Rangsdorf 05.04.2023 Die Planung in Neuhof (Wohnbaufläche und Erholungsfläche) lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt seitens der Gemeinde Rangsdorf keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus meiner Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären. Es handelt sich um ein Plangebiet mit einer Fläche von ca. 61,5 ha für Wohnbau- und Erholungsfläche. 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 trägt zur allgemeinen Überlastung der B 96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsplangebiet voraussichtlich nur einen geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamträumlichen Kontext zu betrachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen können. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten. Eine Betrachtung des Themas Verkehr und insbesondere den Auswirkungen des Verkehrszuwachses hat in der vorliegenden Planung nicht stattgefunden. Im Sinne einer gerechten Abwägung aller betroffenen Belange sollte eine entsprechende Betrachtung und anschließende	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen . Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Es wird darauf hingewiesen, dass der Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger beteiligt und um Stellungnahme gebeten wurde. Seitens des Landesbetriebs als zuständiger Baulastträger der Bundesstraße wird dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt. Es gibt keinerlei Forderungen, verkehrliche Untersuchungen anzustellen. Der Entwurf wird überarbeitet und der Geltungsbereich des Bebauungsplans, wie auch die Wohnbauflächen, deutlich reduziert. Es sollen keine Ferienhausgebiete mehr ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden. Dies begründet sich u. a. aus der Absicht ein hohes Verkehrsaufkommen durch den ständigen Nutzerwechsel bei Ferienhäusern zu vermeiden.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
1 (a)	<p>Agenau Immobiliengesellschaft mbH</p> <p style="text-align: right;">19.04.2023</p> <p>die Agenau Immobiliengesellschaft mbH ist Eigentümerin der im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ gelegenen Flurstücke 645, 646 und 647 der Flur 4, Gemarkung Neuhof (Seefreiheit 15, Märkischer Weg 29 und 31). Die Gesamtfläche der Flurstücke beträgt etwa 3.841 m².</p> <p>Als Geschäftsführer der Agenau Immobiliengesellschaft mbH nehme ich zum Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand 06.03.2023) im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegungszeitraum: 17.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023) wie folgt Stellung:</p> <p>Ich erhebe Einwand gegen die geplante Festsetzung der Flurstücke 645, 646 und 647 der Flur 4, Gemarkung Neuhof als Teil eines Baugebietes SO mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ und rege stattdessen die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) an.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>1. Die Gesamtkonzeption der Planung ist nicht ausgereift und kann nicht allein mit der Übernahme einer auf FNP-Ebene erfolgten - und auch dort schon fragwürdigen - Bestandsflächendarstellung begründet werden.</p> <p>Die Planung lässt keine städtebauliche Idee erkennen, sondern scheint lediglich den bisher nicht planerisch gesteuerten Entwicklungen hinterherzulaufen. Im Ergebnis sollen Wohnnutzungen an den Siedlungsrändern zum Landschaftsraum verfestigt und weiter verdichtet werden, welche die Gebiete für Wochenend- und Ferienhausnutzungen allseitig umschließen und auf diese Weise entwerfen.</p> <p>Sinnvoller wäre es, die Siedlung im Kern durch Wohnnutzungen zu verdichten und in den Übergangsbereichen zum Landschaftsraum aufgelockerte Strukturen für Erholungsnutzungen zu schaffen.</p>		<p>Kenntnisnahme</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Ausweisung des Flurstücks 645 bleibt Sondergebiet Erholung allerdings mit der Zweckbestimmung Wochenendhaus. Die Flurstücke 646 und 647 werden im Entwurf gemäß der Anregung der Forstbehörde hinsichtlich nicht kompensierbare Waldfunktion als Wald festgesetzt. (Siehe nachfolgende Ausführungen bzw. Begründung).</p> <p>Wird wie folgt berücksichtigt: Nach Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen wurde entschieden, den Geltungsbereich zu verkleinern. Die Flächen nach § 34 BauGB sollten aus dem Geltungsbereich genommen werden. Die Zuordnung der Wohn- und Erholungsnutzung wurde umfassend überarbeitet. Die Wohnnutzung sollte reduziert werden, da u.a. in diesem Siedlungsbereich nur begrenzte Infrastruktur vorhanden ist und zeitnah nicht entwickelt werden kann. Grundsätzlich wurden Bereiche, die bisher fast ausschließlich der Erholungsnutzung dienten und mit nur einzelnen Wohnhäusern versehen sind, als Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet. Das Konfliktpotential zwischen Wohnen und Wochenendwohnen wird geringer eingeschätzt als das zwischen Wohnen und Ferienhausnutzung. Dies ist begründet durch häufigen Nutzerwechsel und mehr Verkehr, da keine entsprechenden Versorgungseinrichtungen ortsnah vorhanden sind.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>2. Selbst wenn anerkannt werden müsste, dass sich eine solche Idealkonzeption aufgrund unterschiedlicher örtlicher Gegebenheiten nicht vollständig umsetzen lässt, sind die im Vorentwurf des Bebauungsplans bislang geplanten Abgrenzungen zwischen WA- und SO-Gebieten aus der Bestandssituation heraus nicht hinreichend ableitbar.</p> <p>So befinden sich im Bereich der im Süden geplanten WA-Gebiete zwischen Märkischem Weg und Joachimstraße sowie im nördlich geplanten WA-Gebiet zwischen Lindenallee und Bergstraße eine große Anzahl bisher vollständig unbebauter Flurstücke oder nur mit Wochenendhäusern bebaute Grundstücke. Auf diesen Flächen sollen künftig Wohnnutzungen zugelassen werden, nicht aber auf den Flächen zwischen Märkischem Weg und Lindenallee, deren Bestandscharakter und Art der baulichen Nutzung sich in keiner Weise von den, wie vor benannten Flächen im Bereich der geplanten WA-Gebiete unterscheiden.</p> <p>Hier scheint eine planerische Gleichstellung zwingend geboten! Es wird daher vorgeschlagen, mindestens alle bisher östlich des Birkenwegs geplanten SO-Gebiete ebenfalls als WA-Gebiete festzusetzen.</p> <p>Sollte es der planerische Wille sein, den Gesamtanteil der festzusetzenden WA-Gebiete zu begrenzen, könnte in Betracht gezogen werden, stattdessen auf die Wohngebiets-Arondierungen noch nicht baulich vorgeprägter Bereiche im westlichen Teil und am südlichen Rand des Plangebietes zu verzichten.</p> <p>3. Eine stärkere Konzentration der festzusetzenden WA-Gebiete im zentralen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes erscheint auch aufgrund der geringeren Entfernung zur Bahnstation Neuhof sowie der günstigeren infrastrukturellen und gesamtträumlichen Verknüpfung mit dem Siedlungsbestand entlang der Entwicklungsachse Dabendorf-Zossen-Wünsdorf als sinnvoll.</p> <p>Eine entsprechende Planung entspräche eher den bei der Planung zu berücksichtigenden Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und den Leitlinien der Stadt Zossen für die Siedlungsentwicklung.</p> <p>Auch der Ausbau der Straßen und der medientechnischen Versorgung innerhalb des Plangebietes könnte auf diese Weise von Ost nach West</p>		<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Im Ergebnis der Auswertung der frühen Beteiligung wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Die Flächen, die in Abstimmung mit dem Landkreis als Baugenehmigungsbehörde als im Zusammenhang bebaute Flächen nach § 34 BauGB bewertet werden und Flächen im Landschaftsschutzgebiet bzw. Uferschutzbereiche für die kein Planungserfordernis besteht, wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.</p> <p>Es wurden überwiegend Waldflächen, die zusammenhängend größer als 1.600 qm sind, festgesetzt, die derzeit unbebaut sind und aufgrund der Forderung der Forstbehörde zum großen Teil als nicht kompensierbar gelten.</p> <p>Die Baugebietsfestsetzungen wurden überarbeitet. Der Anteil der Wohngebiete wurde verringert. Insbesondere die Baugebiete, die bereits überwiegend durch eine Wohnbebauung geprägt sind oder sich in Nachbarschaft zum Ortskern Neuhof/Nähe Bahnhof befinden, wurden als Wohngebiete festgesetzt.</p> <p>Auf die Festsetzung von Ferienhausgebieten wurde aufgrund der möglichen Konflikte bezogen auf die vorhandene und geplante Wohnnutzung verzichtet. Stattdessen sollen als Erholungsnutzung Wochenendhausgebiete festgesetzt werden.</p> <p>Mit der geänderten Gebietsausweisung wird auch auf die begrenzte Infrastruktur Rücksicht genommen. Die Bereiche am südwestlichen Rand stellen eine Fortführung der Wohnbebauung entlang der Joachimstraße dar.</p> <p>Damit wird der Zielstellung, den Waldcharakter im Plangebiet zu erhalten, Rechnung getragen. Aufgrund der begrenzten Infrastruktur soll die Wohnfunktion nicht übermäßig erhöht werden.</p> <p>Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Wohngebietsfestsetzung wurde angepasst. Bisher überwiegend als Erholungsflächen genutzte Bereiche wurden nur in Richtung Bahnhof Neuhof als Wohngebiet festgesetzt. Bereiche weiter westlich oder im zentralen Bereich wurden nur dann als Wohngebiete festgesetzt, sofern diese bereits durch überwiegende Wohnbebauung geprägt sind.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>schrittweise und in wirtschaftlicher Hinsicht vernünftiger erfolgen.</p> <p>4. Unverständlich bleibt u. a. auch, warum am südlichen Plangebietsrand eine bisher im Außenbereich gelegene Ackerfläche als Bestandteil eines WA-Gebietes festgesetzt werden soll und in Vorbereitung dessen extra ein Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zossen durchgeführt wird, aber für eine Vielzahl von innerhalb des Siedlungsbestandes gelegenen Grundstücksflächen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden sollen. Dies dürfte im Rahmen der gesamtplanerischen Abwägung kaum vermittelbar sein.</p> <p>5. Die im Vorentwurf des Bebauungsplans bisher vorgesehene Festsetzung von WA-Gebieten ist auch im Hinblick auf den Erholungswert der Flächen im zentralen Plangebietsteil nicht schlüssig. Es dürfte mehr als fraglich sein, ob noch eine ausreichende Nachfrage nach Wochenend- und Ferienhäusern auf Grundstücken vorausgesetzt werden kann, die allseitig von Wohngebieten umschlossen sind und nur noch über einen entsprechend beeinträchtigten räumlichen Bezug zum umgebenden Landschaftsraum - insbesondere zum Seeufer im Norden - verfügen. Auch im Sinne des Erhalts und der Entwicklung von Flächen mit hohem Erholungswert wäre es naheliegender, SO-Gebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ an den nördlichen und westlichen Plangebietsrändern festzusetzen und die WA-Gebiete im zentralen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes zu konzentrieren.</p> <p>6. Die Festsetzung von WA-Gebieten im zentralen Teil des Bebauungsplangebietes wäre mit dem Planungsziel vereinbar, den Charakter einer Waldsiedlung sowie wertvollen Baum- und Grünflächenbestand zu erhalten. Dies wird sowohl in den WA-Gebieten als auch in den SO-Gebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ insbesondere durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Soll - wie im Vorentwurf des Bebauungsplans vorgesehen - in den SO-Gebieten eine geringere Grundflächenzahl (GRZ) zugelassen werden als in den WA-Gebieten, wäre auch in dieser Hinsicht die Festsetzung von WA-Gebieten im</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Beschreibung der angepassten Planungsziele siehe oben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Beschreibung der angepassten Planungsziele siehe oben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Erhaltung des Waldcharakters wird durch die angepassten Festsetzungen stärker gesichert als bisher.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>zentralen Bereich des Plangebietes und die Festsetzung von SO-Gebieten an den Plangebietsrändern siedlungsstrukturell und im Hinblick auf die landschaftsräumliche Einbindung sinnvoller.</p> <p>7. Die Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans enthält keine Angaben, inwiefern die geplante Festsetzung von 16,2 ha SO-Gebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ mit einer entsprechenden Bedarfslage korreliert. Zur Begründung des Bedarfs ist allein der Verweis auf den Entwicklungsleitsatz der Stadt Zossen, dass die bestehenden Erholungs- und Freizeitgebiete gesichert und - soweit Potenzial vorhanden ist - entwickelt werden sollen, keinesfalls ausreichend. Es wird bezweifelt, dass die Siedlung Neuhof über entsprechend herausragende Lagequalitäten verfügt, die selbst unter Berücksichtigung eines längerfristigen Entwicklungshorizonts die Festsetzung einer derart großen Fläche für die Errichtung von Wochenend- und Ferienhäusern begründen kann. Ginge man davon aus, dass ein neues Wochenend- oder Ferienhausgrundstück über eine Größe von durchschnittlich 800 m² verfügt - was schon großzügig bemessen sein dürfte - und im Bereich der geplanten SO-Gebiete im Bestand etwa ein Drittel bereits für Erholungszwecke genutzt wird, verbliebe ein zusätzliches Potenzial von etwa 135 Grundstücken. Diese Anzahl läge sogar noch deutlich höher, wenn bei Grundstücksneuaufteilungen von deutlich kleineren Parzellen auszugehen ist. Vor dem Hintergrund, dass im weiteren Metropolenraum eine Vielzahl ähnlich geeigneter oder gar attraktiverer Flächen für Wochenend- und Ferienhausnutzungen vorhanden sind und der Bevölkerungsanteil relativ gering sein dürfte, der über ausreichend Vermögen für eine Erholungsimmoblie verfügt, erscheint es sinnvoller, den Anteil der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten SO-Gebiete zu verringern und den Anteil der geplanten Wohngebiete (WA oder WR) zu erhöhen, um dort dauerhafte Wohnnutzungen zu ermöglichen. Für die Ausweisung von Wohnbauland dürfte der Bedarf deutlich höher sein als für Wochenend- und Ferienhausgrundstücke.</p> <p>8. Wie in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans bereits ausgeführt, ist sowohl die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen als auch die</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der einerseits den Bestand berücksichtigen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten soll. Sowohl die geplante Wohn- als auch die geplante Erholungsnutzung wurde mit der Überarbeitung des Entwurfs verringert, um neben der Erhaltung des Waldcharakters, die Infrastruktur nicht zu überlasten. Eine deutliche Erhöhung des Wohnanteils würde nicht nur den Ausbau der Erschließungsinfrastruktur, sondern auch der sozialen Infrastruktur erfordern. Da die Flächen des geänderten Geltungsbereichs derzeit insgesamt als Außenbereich bewertet werden, geht die Stadt davon aus, dass nach Vorliegen von Planungsrecht auch Potential für eine weitere Wochenendhausnutzung gegeben ist. Mit der Nachbarschaft zum Großen Wünsdorfer See mit Badestelle und den westlich angrenzenden Waldflächen, wird das Gebiet als sehr attraktiv für eine Wochenendhausnutzung eingeschätzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten in Wohnsiedlungsflächen mit den raumordnerischen Belangen vereinbar, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ unmittelbar an die Siedlungsflächen Neuhofs entlang der östlich gelegenen Neuhofer Straße anschließt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der angeregten Festsetzung von WA-Gebieten im zentralen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes anstelle der im Vorentwurf des Bebauungsplans bisher vorgesehenen Festsetzung von SO-Gebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ raumordnerische Belange nicht entgegenstehen.</p> <p><u>Fazit</u> Die gemäß Vorentwurf zum Bebauungsplan „Siedlung Neuhof“ bisher geplanten Abgrenzungen zwischen WA-Gebieten und SO-Gebieten mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ sind siedlungsstrukturell nicht begründbar, führen zur Verletzung des Anspruchs auf Gleichbehandlung und sind geeignet, einen wesentlichen Abwägungsmangel zu begründen.</p> <p>Die Gebietsfestsetzungen sind auf Grundlage der konkreten örtlichen Gegebenheiten und jeweiligen Eignung der Flächen sowie unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bedarfslage und siedlungsstrukturellen Sinnhaftigkeit differenzierter vorzunehmen.</p> <p>Es wird angeregt, im Rahmen dessen die Flurstücke 645, 646 und 647 der Flur 4, Gemarkung Neuhof als Teil eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festzusetzen. Dieser Anregung widersprechende Gründe sind nicht erkennbar.</p> <p>Sofern erforderlich, ist auch der FNP im Parallelverfahren entsprechend zu ändern.</p> <p>Ich bitte um Mitteilung der Abwägungsergebnisse.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Das Flurstück 645 wird gemäß obiger Begründung als SO Wochenendhausgebiet festgesetzt. Die Flurstücke 646 und 647 werden als Wald festgesetzt, da es sich hier gemäß Forstkarte um Erholungswald handelt, der nach Aussage der Forstbehörde nicht kompensierbar ist.</p> <p>Wird zu Kenntnis genommen: Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Überarbeitung des Entwurfs berichtigt.</p> <p>Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt gemäß der gesetzlichen Bestimmung nach entsprechender Beschlussfassung.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>und errichtete Fertiggarage als Bootsschuppen. Die Genehmigungen ergingen folglich noch zu einem Zeitpunkt, zu dem eine Grundstücksteilung noch nicht stattgefunden hatte. Ein Strom- und Wasseranschluss liegt an. Die Abwasserversorgung erfolgt über eine Sammelgrube.</p> <p>Die beiden anderen Grundstücke (Flurstücke 646, 647) sind noch unbebaut. Die Nachbargrundstücke (Flurstück 400, Flurstück 678 und Flurstück 648) sind wiederum jeweils mit Bungalows zur Erholungsnutzung bebaut. Über das Flurstück 647 unserer Mandantschaft verläuft ein vier Meter breites, dinglich gesichertes Wegerecht zugunsten des dahinterliegenden Nachbargrundstücks (Flurstück 678).</p>		
	<p><u>II. Raumordnungsrechtliche Vorgaben</u> Raumordnungsrechtlich gilt für das Plangebiet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP-HR). Dieser weist der Stadt Zossen die Funktion eines Mittelzentrums zu und sieht für das Plangebiet eine Siedlungs- und Verkehrsfläche vor.</p> <p>Ferner liegt der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vor, der in dessen Festlegungskarte für den östlichen Teil des Plangebiets ein Vorbehaltsgebiet Siedlung ausweist. Das Vorbehaltsgebiet Siedlung beginnt östlich an der Neuhofener Dorfstraße und endet im Straßenblock westlich der Straße Seefreiheit, umfasst damit auch die Grundstücke unserer Mandantschaft.</p> <p>In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet befinden sich die Landschaftsschutzgebiete Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide.</p>		<p><u>Zu II. Raumordnungsrechtliche Vorgaben</u> Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>III. Bauleitplanung der Stadt Zossen</u> 1. Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan der Stadt Zossen stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dar, die in den Randbereichen von Wohnbauflächen gesäumt wird.</p>		<p><u>Zu III. Bauleitplanung der Stadt Zossen</u> Zu 1. Flächennutzungsplan Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>2. Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ Die Stadt Zossen hat im März 2021 die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im März 2023 statt. Gemäß der Entwurfsfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollte das Plangebiet in seinen äußeren Bereichen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt</p>		<p>Zu 2. Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Neuhof“ Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>


Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>werden. Im inneren Planungsraum war dagegen eine Festsetzung als Sondergebiet für die Erholungsnutzung mit der Zweckbestimmung „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ vorgesehen. Alle drei Grundstücke unserer Mandantschaft sollten als Sondergebiet festgesetzt werden. Eine Waldfestsetzung war im Plangebiet nicht vorgesehen (Anlage 2, S. 1).</p> <p>Zu dieser Planung hatte unsere Mandantschaft mit Schreiben vom 19.04.2023 Stellung genommen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf den Inhalt dieser Stellungnahme Bezug genommen, soweit deren Inhalt weiterhin aktuell ist.</p> <p>Der Bebauungsplan wird gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen vom 13.11.2024 nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, nachdem eine Prüfung ergeben habe, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Die jetzige Planung sieht ein deutlich verkleinertes Gebiet vor, das die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohnbereiche der weiteren Entwicklung nach § 34 BauGB überließe (Anlage 2, S. 2). Das verbleibende Plangebiet soll - überwiegend am Bestand orientiert - in dreizehn „versprengte“ allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie fünfzehn Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der besonderen Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ und einer Gesamtfläche von knapp 20 ha, unterteilt werden, wodurch ein Flickenteppich sich abwechselnder Erholungs- und Wohnnutzungen entstünde.</p> <p>Im mittleren südlichen Plangebiet würden die Sondergebiete Erholung dominieren. Lediglich im östlichen Plangebiet, angrenzend an die zentralen Siedlungsbereiche der Stadt Zossen, entstünde ein etwas größeres, zusammenhängendes allgemeines Wohngebiet (WA 12). Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt in den allgemeinen Wohngebieten II, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist, in den Erholungssondergebieten I. Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sollen in den allgemeinen Wohngebieten bei 0,25 und damit nur unwesentlich über den Grundflächenzahlen der Erholungssondergebiete von 0,2 liegen. Eine Erhöhung der Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ II) ist ausgeschlossen.</p> <p>Schließlich befinden sich im Entwurf des Plangebiets aktuell eine Reihe von versprengten „Inseln“, für die eine Festsetzung als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB beabsichtigt ist. Da die Erhaltung des Waldcharakters den</p>		
--	--	--	--

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Zielen des Bebauungsplans entspreche, sollen die derzeit unbebauten und mit Waldbäumen bestandenen Grundstücke nach dem Willen des Plangebers (Begründung Ziff. 5.4, S. 23 f.) als Wald festgesetzt werden. Flächen, die bereits mit Gebäuden bebaut sind und Kleinstflächen innerhalb von Baugebieten sowie Flächen, für die bereits eine Waldumwandlung genehmigt bzw. bestätigt wurde, sollen dagegen als Wohn- bzw. Sondergebiete festgesetzt werden. Damit würde eine Fläche von insgesamt 4,1 Hektar dauerhaft als Wald festgesetzt und damit einer privatnützigen Verwendung entzogen.</p>		
	<p>3. Beabsichtigte Festsetzung für die Grundstücke unserer Mandantschaft In Bezug auf die Grundstücke unserer Mandantschaft ist nunmehr lediglich noch das westliche Grundstück (Flurstück 645) für eine Festsetzung als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ (SO 14) vorgesehen. Die im Vorentwurf vorgesehene Möglichkeit der Vermietung des Bungalows zu Ferienwohnzwecken ist damit entfallen. Für die Flurstücke 646 und 647 ist die Festsetzung als Flächen für Wald geplant. Die im Straßengeviert zwischen Seefreiheit, Lindenallee, Heidestraße und Märkischer Weg vorgesehene Baugrenze springt an dieser Stelle entsprechend hinter die Grundstücksgrenze bis auf die Nachbargrundstücke zurück (Anlage 2, S. 1). Die beabsichtigte Festsetzung der Flurstücke 646 und 647 als Wald basiert, wie sich aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Ziff. 5.4, S. 23 f.) ergibt, auf einer Kartierung der Waldfunktionen seitens der Forstbehörde, wonach im Plangebiet vermeintlich rund 9 ha den Waldfunktionen: „Wald im Wasserschutzgebiet“, „kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ und „Erholungswald“ zuzuordnen seien. Laut Stellungnahme der Forstbehörde seien die zuletzt genannten beiden Waldfunktionen „nicht kompensierbar“. Die Erteilung einer Waldumwandlungsgenehmigung sei demzufolge ausgeschlossen, weil der Wald für die Erholung der Bevölkerung wesentliche Bedeutung habe und die Gemarkung Neuhof lediglich einen Waldanteil von 11 % aufweise, was forstrechtlich „als problematisch“ angesehen werde.</p>		<p>Zu 3. Beabsichtigte Festsetzungen für die Grundstücke der Mandantschaft Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. <u>Bemerkung:</u> Es wird davon ausgegangen, dass bestehende rechtmäßig errichtete Gebäude und bauliche Anlagen sowie die rechtmäßige Nutzung dem Bestandsschutz unterliegen.</p>
	<p>B. Rechtslage Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage gehen wir davon aus, dass eine entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans sowohl gegen die Ziele der</p>		<p>Zu B. Rechtslage Es wird festgestellt, dass die Gemeinsame Landesplanungsabteilung als zuständige Raumordnungsbehörde in ihrer Stellungnahmen (siehe Abs. Nr. 1a und 1b der</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Raumordnung als auch gegen den planungsrechtlichen Abwägungsgrundsatz verstieße. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Daran fehlt es vorliegend:</p>		<p>Tabelle „Träger öffentlicher Belange/Behörden“) festgestellt hat, dass derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen ist bzw. dass die Ziele der Raumordnung dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen. Hinsichtlich der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird auf die nachfolgenden Abschnitte verwiesen.</p>
	<p><u>I. Fehlerhafte Berücksichtigung der öffentlichen Belange</u> Zu den in der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen zählen unter anderem die Grundsätze der Raumordnung und weiteren Vorgaben ohne Zielcharakter sowie die Beschlüsse der Stadt Zossen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, insbesondere das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK).</p>		<p><u>Zu I. Fehlerhafte Berücksichtigung der öffentlichen Belange</u> Da auch die Grundsätze der Raumordnung ermittelt und berücksichtigt wurden, ist kein Verstoß erkennbar. Auch wurde nicht gegen das INSEK verstoßen. Die Siedlung Neuhof wurde nicht als Schwerpunkt der Wohnungsentwicklung im INSEK aufgeführt. Vielmehr soll das Stadtgebiet östlich der B96, das von großen Waldflächen und vielen Seen geprägt ist und damit die wesentlichen Freizeit- und Naherholungsqualitäten der Stadt beherbergt, weiterentwickelt werden. Es gilt im Zossener Südsten, neben der Verbesserung der Lebensbedingungen in den unterschiedlichen Ortsteilen die Entwicklungspotenziale für den Kurz- und Wochenendtourismus auszuschöpfen und gleichzeitig behutsam und zukunftsgerichtet mit den naturräumlichen Ressourcen umzugehen. (vgl. INSEK Endbericht, Seite 42) Das räumliche Leitbild dient als Orientierung gebender Plan, in dem die wesentlichen strukturellen und räumlichen Schwerpunkte für die gesamtstädtische Entwicklung dargestellt sind. Es kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass die Darstellung der Siedlung Neuhof als Siedlungsfläche ausschließlich der Wohnraumentwicklung dienen soll. Mit dem Bebauungsplan wird die Zielstellung des INSEK umgesetzt. Eine behutsame und ressourcenschonende Entwicklung von Wohnen und Wochenenderholung sollen planungsrechtlich gesichert werden. Die räumliche Fokussierung der Siedlungsentwicklung insbesondere für den Wohnungsbau liegt nicht auf der Siedlung Neuhof, sondern auf den umfangreichen Konversionsflächen im Ortsteil Wünsdorf zur Stärkung der Entwicklung des Ortszentrums Wünsdorf.</p>
	<p>1. Landesraumordnungsplanung Nach den vorliegend maßgeblichen Zielen der Raumordnung ist der Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten sowie weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Siedlungsflächen der Vorzug vor der</p>		<p>Zu 1. Landesraumordnungsplanung Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese Zielstellung wird mit dem Bebauungsplan erfüllt. Die östlichen Teile des Plangebiets, die direkt an den Siedlungskern des Dorfes Neuhof anschließen und sich</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben (LEP-HR Ziel Z 5.3), soweit sich diese an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (LEP-HR Ziel Z 5.2). Im Übrigen sollen die Mittelzentren, die von Berlin in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind, die wachstumsbedingten Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen berücksichtigen und die entsprechenden Siedlungsflächen im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickeln. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbezogenen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu. Dies gilt auch hier: Die Stadt Zossen ist Mittelzentrum. Der Haltepunkt der RE 8 zur Verbindung nach Berlin-Lichterfelde-Ost (Fahrzeit rund 45 Minuten) mit Halt auch am BER befindet sich lediglich in rund 1.000 m Entfernung vom Grundstück Seefreiheit 15 (Anlage 2, S. 5).</p> <p>Auch der in Aufstellung befindliche Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wird in der Entwurfsplanung nicht berücksichtigt. Denn die jetzt vorgesehene Festsetzung hätte zur Folge, dass sich mehr als 50% der für die Festsetzung als allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Flächen westlich außerhalb des Vorbehaltsgebiets Siedlung nach dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 befänden, während rund 50% der Sondergebietsflächen Erholung innerhalb des Vorbehaltsgebiets Siedlung festgesetzt würden. Auch die Waldfestsetzung nähme auf das Vorbehaltsgebiet Siedlung keine Rücksicht. Vielmehr befände sich der überwiegende Teil der als Wald festzusetzenden Flächen wiederum innerhalb des Vorbehaltsgebiets Siedlung (Anlage 2, S. 3, 4).</p>		<p>in der Nähe des Schienenhaltepunktes befinden, sollen zu Wohngebieten entwickelt werden. Ansonsten werden nur die Flächen als Wohngebiete festgesetzt, die bereits durch vorhandene Wohnbebauung geprägt sind. Die Siedlung Neuhof ist im LEP HR lediglich als Siedlungs- und Verkehrsfläche auf der zugrundliegenden topografischen Karte dargestellt. Nach Z 5.3 des LEP HR ist Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Das heißt nicht, dass diese Umwandlung zwingend erfolgen muss und schon gar nicht, dass diese Vorrang gegenüber anderen Nutzungen einzuräumen ist. Im INSEK sind die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung für Wohnzwecke definiert und betreffen nicht die Siedlung Neuhof.</p> <p><u>Zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming</u> Es ist richtig, dass die Darstellung der Flächen als Vorbehaltsgebiet Siedlungsentwicklung des Entwurf der Regionalplans zum Teil von den Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplans abweichen. Es liegt aber in der Natur der Sache, dass die Detailschärfe eines Regionalplans im Maßstab 1:100.000 nicht so hoch sein kann, wie ein verbindlicher Bauleitplan im Maßstab 1:1.000 sein muss. Die Vorbehaltsgebiete Siedlung im Regionalplan sind Gebiete, in dem der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zukommt. Die Festlegung erfolgt im Regionalplan auf der Basis eines begründeten und nachvollziehbaren Planungskonzepts. In die Abarbeitung des Planungskonzepts fließen unter anderem folgende Kriterien ein: gute Erreichbarkeit vorhandener Nahversorgungs- und sozialer Infrastruktureinrichtungen, nutzbare Flächenpotenziale, Siedlungsanschluss, ökologische Verträglichkeit und kommunale Steuerungsfähigkeit. Allerdings wurden im Rahmen des Regionalplans nicht alle Flächen erfasst, die mittlerweile als Wohnbauflächen entwickelt wurden. Im Bebauungsplan dagegen sind sehr wohl die tatsächlich vorhandenen Nutzungen und die vorhandene bzw. nicht vorhandene Infrastruktur zu berücksichtigen. Das Gleiche trifft auf die Waldflächen zu. Die Forstbehörde hat angezeigt, welche Waldflächen als nicht kompensierbar gelten und zu erhalten sind.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
			<p>Da sowohl die Regionale Planungsgemeinschaft als auch die Forstbehörde dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt haben, kann nicht nachvollzogen werden, warum die Planung gegen höheres Recht verstoßen soll.</p> <p>Bemerkung: Im Rahmen der Auswertung aller eingegangener Stellungnahmen werden die festgesetzten Wohn- und Sondergebiete sowie Waldflächen nochmals angepasst. Es erfolgt eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.</p>
	<p>2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Über die Wohnbedarfe in der Stadt Zossen ist in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs nichts mitgeteilt. Es liegt jedoch nahe, dass die genannten raumordnungsrechtlichen Ziele und weiteren raumordnungsrechtlichen Vorgaben Anlass dazu gegeben hätten, das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festzusetzen und die unter den Gesichtspunkten der Erschließung sowie des Umweltschutzes tendenziell ungünstige „Zersplitterung“ der Dauerwohnnutzung und die „Umklammerung“ des Sondergebiets Wochenendhäuser durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO sowie den angrenzenden nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bebauungszusammenhang zu vermeiden.</p> <p>Dafür spricht auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Zossen (INSEK), welches gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist. Danach „verlangt ein anhaltendes Bevölkerungswachstum nach Strategien und konkreten Maßnahmen einer zukunftsfähigen, ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung“. Ferner heißt es dort, „die Ortsteile Zossen und Wünsdorf werden ihrer zentralen Funktion im Stadtgebiet zum Teil nicht gerecht und bedürfen einer strategischen Neuausrichtung“. Zossen und Wünsdorf sollen daher zu „zwei starken und lebendigen Zentren“ entwickelt werden. Insoweit vollziehe Zossen eine „Abkehr von der flächenintensiven Siedlungsentwicklung im Außenbereich und konzentriert den Wohnungsbau primär auf den Innenbereich“.</p>	<p>Zu 2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Die Planung widerspricht nicht den Zielen des INSEK. Der Focus der Siedlungs- bzw. Wohnbauflächenentwicklung liegt nicht auf der Siedlung Neuhof, sondern auf den noch umfangreich zu entwickelnden Konversionsflächen der Waldstadt im Ortsteil Wünsdorf. Es ist zu beachten, dass die Siedlungs- und Verkehrsflächen im LEP HR lediglich Elemente der topographischen Karte darstellen und nicht als zeichnerische Festlegung des LEP HR zu betrachten sind.</p>  <p>The map shows the geographical layout of the Wünsdorf area. Key features include the Mellensee lake to the west, the town center of Wünsdorf, and various planning zones. A red hatched area indicates a specific planning zone, likely the 'Siedlung Neuhof' mentioned in the text. Other labeled areas include Klausdorf, Neuhof, and Kleinensbrück. The map uses different colors and patterns to represent different types of land use and planning zones.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

3. Fehlerhafte Abwägung der öffentlichen Belange
 Es ist nicht erkennbar, dass den Zielen der Raumordnung als verbindliche Planungsrichtlinien und den genannten Grundsätzen sowie den Inhalten des INSEKs durch die beabsichtigte Planung für das Gebiet „Siedlung Neuhof“ Rechnung getragen würde.
 Es dürfte absehbar sein, dass der zunehmende Siedlungsdruck dazu führen wird, dass die Stadt Zossen weitere Flächen für die allgemeine Wohnnutzung ausweisen muss, die dafür deutlich weniger geeignet sind, als die Siedlung Neuhof, die bereits in großen Teilen durch Dauerwohnen geprägt ist und über ein Netz

Zu 3. Fehlerhafte Abwägung der öffentlichen Belange
 Da sowohl die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft die Planung bestätigt hat, dass diese den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung entspricht, kann keine fehlerhafte Abwägung erkannt werden.
 Die Festsetzung des inneren Bereichs für Erholungsnutzung umschlossen von Wohnbauflächen ist schon seit Jahren Planungsziel des FNP der Stadt Zossen. Da der FNP genehmigt wurde, kann auch bei dessen Aufstellung kein Abwägungsmangel erkannt werden.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Die Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen somit der verfassungsrechtlichen Anerkennung des Privateigentums angemessen Rechnung tragen und die Verhältnismäßigkeit wahren. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S.1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Dabei ist insbesondere auch von Bedeutung, inwieweit durch den Bebauungsplan bestehende bauliche Nutzungsrechte entzogen werden, weil sich dieser Entzug für den Betroffenen wie eine Enteignung auswirken kann</p> <p><i>- BVerfG, Beschl. v. 19.12.2002 – 1 BVR 1402/01; BVerwG, Urt. v. 06.06.2002 – 4 Cn 6/01; OVG Berlin-Brandenburg, Urt. v. 03.05.2010 – OVG 2 A 18.08-</i></p>		<p>Nach erneuter Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geändert.</p> <p>Die Grundstücke, auf die in dieser Stellungnahme Bezug genommen wird, werden entsprechend des gültigen FNP als Sondergebiet und im BP präzisiert mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im neuen Entwurf festgesetzt.</p> <p>Allerdings wird darauf hingewiesen, dass für die bisherigen Grundstücke, die unbebaut sind und lediglich Waldbäume aufweisen, keine Baurechte vorhanden sind und damit auch keine Baurechte entzogen werden können.</p>
	<p>Die vorliegend beabsichtigten Festsetzungen würden für unsere Mandantschaft eine unverhältnismäßige Beschränkung ihres Grundrechts auf Eigentum bedeuten und wären daher abwägungsfehlerhaft im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, da die beabsichtigte Planung die berechtigten Interessen unserer Mandantschaft daran, ihre Grundstücke künftig zu Wohnzwecken, zumindest jedoch (weiterhin) für Zwecke der Erholungsnutzung bebauen zu können, vollständig hinter das Interesse an der Erhaltung von Wald im Plangebiet zurückstellt.</p> <p>Unsere Mandantschaft wäre dauerhaft daran gehindert, die weitaus größere Fläche ihrer Grundstücke von zusammen 2.152 m² mit baulichen Anlagen für Erholungszwecke zu bebauen, ohne die Möglichkeit zu haben, eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragen bzw. erreichen zu können. Dabei besteht die alleinige Rechtfertigung dafür, dass gerade ihr das diesbezügliche „Sonderopfer“ der Waldfestsetzung auf zwei ihrer Grundstücke auferlegt wird, darin, dass diese Grundstücke bisher nicht entsprechend bebaut sind. Möglicherweise hat sich die Stadt hierzu veranlasst bzw. als berechtigt angesehen, weil sie bei einer entsprechenden Waldfestsetzung auf anderen, insbesondere bereits bebauten Grundstücken befürchten müsste, dass die dortigen Eigentümer einen Planungsschaden geltend machen könnten.</p> <p>Bereits diese Überlegung wäre allerdings abwägungsfehlerhaft. Denn wengleich vor allem die mögliche Entwertung bestehenden Baurechts in die Abwägung einzustellen ist, geht die Beachtlichkeit privater Belange in der Abwägung über die entschädigungsrechtlichen, sich auf den Ersatz von Wertminderungen durch Planungen bezogenen Gewährleistungen der §§ 39 ff. BauGB hinaus. Insofern ist es</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie oben ausgeführt berücksichtigt.</p> <p>Hinsichtlich der Reduzierung der festgesetzten Waldflächen zugunsten von Baugebieten ist eine erneute Beteiligung erforderlich.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>eine Vorfrage der Anwendung dieser Vorschriften, ob die zur Bodenwertminderung führende Planung im Hinblick auf eine den Abwägungserfordernissen entsprechende Berücksichtigung privater Belange rechtmäßig ist.</p> <p>- <i>Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberger/Krautzberger, BauGB, Stand 11/2024, § 1 Rn. 195 –</i></p>		
	<p>2. Alternativen des Umgangs mit Waldflächen im Plangebiet</p> <p>Für den Plangeber besteht einerseits die Option einen „forstrechtlich qualifizierten“ Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG anzustreben, in dem die „erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt“ werden. Andererseits kann der Plangeber auch von einer forstrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplans absehen und die Thematik der Waldumwandlung dem künftigen Baugenehmigungsverfahren überlassen. In letzterem Fall ist er allerdings verpflichtet, eigenverantwortlich zu prüfen, ob eine Waldumwandlungsgenehmigung grundsätzlich in Betracht kommt. Nur, soweit zwingende Gründe zur Versagung der Waldumwandlungsgenehmigung (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 2 LWaldG) vorliegen, wäre die Realisierung von im Bebauungsplan auf umzuwandelnden Flächen vorgesehenen Nutzungen ausgeschlossen.</p> <p>Nach § 1a Abs. 3 S. 2 bis 4 BauGB erfolgt der naturschutzrechtliche Ausgleich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen, wobei, soweit dies mit einer nachhaltigen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen können.</p> <p>Somit hat die Gemeinde verschiedene Möglichkeiten, Flächen für die Waldanspruchnahme bereitzustellen, nämlich entweder im Plangebiet selbst, im Gemeindegebiet, aber außerhalb des Plangebiets, sowie sogar außerhalb der Gemeinde in angrenzenden Gebieten unter Beteiligung der betreffenden Nachbargemeinde.</p> <p>- <i>Schmidt-Eichstaedt, „Ausgleich nach dem Baugesetzbuch und Waldausgleich“, in: LKV 2007, 114 –</i></p> <p>Mit diesen Planungsalternativen hat sich die Stadt im Rahmen des Verfahrens offensichtlich überhaupt nicht auseinandergesetzt. Die Planung stützt sich</p>		<p>Zu 2.) Alternativen des Umgangs mit Waldflächen im Plangebiet Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die für die Waldumwandlung zuständige Forstbehörde hat den bisherigen Festsetzungen vollumfänglich zugestimmt. Somit konnte die Gemeinde davon ausgehen, dass einer Waldumwandlung auf der Ebene der Baugenehmigung/Bauanzeige nichts entgegenstehen wird.</p> <p>Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die Forstbehörde der Reduzierung der Waldflächen zustimmt und ob eine Kompensation möglich ist.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplangebiet selbst stehen keine Flächen für die Kompensation einer Waldumwandlung zur Verfügung. Auch außerhalb des Bebauungsplangebiets verfügt die Stadt Zossen über keine für die Waldkompensation geeignete Flächen und ein Zugriff auf Flächen in anderen Gemeinden ist wirtschaftlich für die Stadt nicht tragbar.</p> <p>Aus diesen Gründen und da erst im Rahmen eines Bauantrags zweifelsfrei geklärt werden kann, welche Flächen in Anspruch genommen werden sollen, wurde entschieden, dass das der Bebauungsplan hinsichtlich Waldumwandlung nicht qualifiziert werden soll.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>stattdessen auf eine Stellungnahme der Forstbehörde, die den Erhalt von Wald im Plangebiet fordert. Diese Stellungnahme der Forstbehörde ist jedoch in Teilen offenkundig unrichtig bzw. nicht mehr aktuell, im Übrigen jedoch bauplanungsrechtlich auch nicht von Belang.</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die geäußerte Einschätzung zum Umgang mit den Waldflächen und dass eine Stellungnahme der Forstbehörde nicht von Belang sei, ist nicht nachvollziehbar.</p>
	<p>3. Ungeprüfte Übernahme der Stellungnahme der Forstbehörde Wie sich bereits aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Ziffer 5.4 Waldflächen, S. 23 f.) ergibt, hat eine Waldflächenbewertung durch einen Fachplaner unter Berücksichtigung bereits bewilligter Waldumwandlungsanträge im Vorfeld ergeben, dass „größere noch in der Forstgrundkarte aufgeführte Flächen bzw. Flächen mit besonderen Funktionen nicht dem realen Waldbestand entsprechen.“ Danach belaufe sich die Waldfläche im „reduzierten“ (räumlichen) Geltungsbereich entgegen der Stellungnahme der Forstbehörde nicht auf 9 ha, sondern auf nicht mehr als 6 ha.</p> <p>Auch die Behauptung der Forstbehörde, die Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart müsse versagt werden, wenn der Wald örtlich einen geringen Flächenanteil habe, ist nicht plausibel. Insbesondere ist nicht erkennbar, warum die Forstbehörde insoweit allein auf die Gemarkung Neuhof abstellt, wo der Anteil der Waldfläche lediglich rund 11 % betragen soll, was „forstpolitisch als problematisch“ anzusehen sei.</p> <p>Die Beschränkung des Betrachtungsraumes auf den Waldanteil in der Gemarkung Neuhof ist darüber hinaus bauplanungsrechtlich auch nicht maßgeblich. Auch wenn die Gemarkung Neuhof nur einen geringen Anteil von Waldfläche aufweisen sollte (was allerdings nicht auf eine überwiegende Bebauung, sondern auf eine überwiegende landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen ist), befinden sich im unmittelbaren naturräumlichen Zusammenhang mit der Siedlung Neuhof große Waldflächen. So schließt sich im Nordwesten ein rund 42 ha großes Waldgebiet der Gemarkung Wünsdorf an. Weitere Waldgebiete befinden sich in den Gemarkungen Fernneuendorf und Klausdorf (Anlage 2, S. 6 f.).</p> <p>Ferner stößt auch die Aussage der Forstbehörde, die Waldfunktionen „kleine Waldfläche im waldarmen Gebiet“ und „Erholungswald“ würden angeblich „als nicht kompensierbar“ gelten, diesseits auf Erstaunen und hätte von der Stadt im Rahmen der Planung nicht ungeprüft übernommen werden dürfen.</p>		<p>Zu 3. Ungeprüfte Übernahme der Stellungnahme der Forstbehörde Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zeigen, dass sich der Plangeber sehr wohl mit der Stellungnahme der Forstbehörde auseinandergesetzt hat. Was durch die zustimmende Stellungnahme der Forstbehörde auch akzeptiert wurde.</p> <p>Die aktuelle Stellungnahme der Forstbehörde kommt diesbezüglich zu einer anderen Einschätzung. Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Plangeber sieht ansonsten keine Gründe, die Aussagen der zuständigen Forstbehörde hinsichtlich der Kompensationsmöglichkeiten von Waldflächen mit bestimmten Waldfunktionen in Frage zu stellen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Nach unserer Mandantschaft vorliegenden – und ohne weiteres plausiblen – Mitteilungen des Büros Forst & Landschaft, NATUREPEN, stehen im Naturraum Teltow-Fläming ausreichend geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung (Anlage 2, S. 8). Es ist nicht ersichtlich, dass sich die Stadt Zossen in der Planung überhaupt mit diesen Möglichkeiten auseinandergesetzt hätte. Stattdessen folgt sie ungeprüft der Forderung der Forstbehörde, Waldflächen im Plangebiet selbst zu sichern.</p>		<p>Das gegebenenfalls Kompensationsflächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, ist der Stadt bekannt. Aus diesem Grund kann auch somit die Waldumwandlung auf der Ebene der Baugenehmigung/Bauanzeige ohne Weiteres erfolgen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen gesichert werden.</p>
	<p>4. Auswahl und Dimensionierung der als Wald festzusetzenden Flächen Einer die Privatnützigkeit einzelner Grundstücke ausschließenden Festsetzung von Waldflächen auf den Privatgrundstücken im Plangebiet hätte es indes nicht bedurft.</p> <p>Dies ergibt sich auch daraus, dass die geringe Bebauungsmöglichkeit mit einer GRZ von 0,2 in den Erholungssondergebieten und bis 0,25 in den allgemeinen Wohngebieten unter gleichzeitigem Ausschluss des § 19 Abs. 4 BauNVO dazu führt, dass im Plangebiet ein hoher Prozentsatz an Baumbestand und damit auch der Waldsiedlungscharakter erhalten werden kann.</p> <p>Die textlichen bzw. grünordnerischen Festsetzungen treffen entsprechende Vorkehrungen. Es kann daher keine Rede davon sein, dass es an Waldflächen fehlen würde. Die für die Ausweisung von Baurechten zu Wohnzwecken erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in jedem Fall gegeben.</p> <p>Im Übrigen ist die beabsichtigte Festsetzung der Waldflächen im Plangebiet in der vorliegenden Form auch nicht nachvollziehbar, sondern mutet mitunter willkürlich an. Unter anderem sollen Flächen, denen auch nach den Kartierungen keine Waldeigenschaft zukommt, künftig als Wald festgesetzt werden, z. B. die Flurstücke 404, 475 und 476 am Märkischen Weg. Dagegen bleiben Grund- bzw. Flurstücke, die mit Wald bestanden sind, bei der Festsetzung unberücksichtigt. Waldflächen auf den – üppig dimensionierten und über die Erfordernisse ordnungsgemäßer Erschließung hinausgehenden - künftigen öffentlichen Verkehrsflächen bleiben vollkommen unberücksichtigt, ohne die hier gegebenen Spielräume für eine abweichende Planung zu berücksichtigen (Anlage 2, S. 8).</p> <p>Schließlich werden als Wald kartierte Flächen zur Bebauung vorgesehen, so etwa eine Teilefläche des Flurstücks 345 im Einmündungsbereich Heidestraße/</p>		<p>Zu 4. Auswahl und Dimensionierung der als Wald festzusetzenden Flächen Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Waldflächenausweisung wurde erneut geprüft und im Rahmen der Abwägung insbesondere aufgrund der Ausweisung als Erholungsflächen in den Grundbüchern und der Gleichbehandlung reduziert.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Flurstück kahlgeschlagen, das ist bei Wald rechtlich möglich, Wiederauf- forstung kann nicht verlangt werden da Naturverjüngung vorhanden, Waldcharakter in ca 60 Jahren wieder zu erwarten, Erhalt des Waldes mit Altbäumen nur mit Kahlschlagsverbot möglich, aber rechtlich schwierig</p> <p>2. die anderen zu erhaltenden Waldflächen innerhalb der Siedlung Neu- hofsind forstlich nicht bewirtschaftbar aufgrund der geringen Flächen- gröÙe</p> <p>3. Ein Erhalt der Bäume auf den bebaubaren Grundstücken ist mit dem Be- bauungsplan nicht gegeben. Die Bäume können auf diesen Grundstücken entsprechend der Baumschutzverordnung Teltow-Fläming entfernt wer- den. Dafür sollen lt Bebauungsplan nur je 150 m² Grundstücksfläche 1 Baum neu gepflanzt werden, dann sind aber die Altbäume weg, und die neuen Bäume brauchen Jahrzehnte um einen waldartigen Charakter zu entfalten. Es ist eine Baumschutzsatzung notwendig für Erhalt des Wald- charakters der Siedlung Neuhof.</p> <p>4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes sind für mich eine Verhinderung der Bebauung der Siedlung Neuhof. Eine Erschließung mit Glasfaserkabel wird angestrebt. Aber eine ständige Nutzung der Grundstücke soll in gro- ßen Teilen nicht erfolgen, dann wird ein Glasfaserausbau auch nicht be- nötigt. Die Verringerung der Wohnbaufläche wird auch begründet mit dem nicht beabsichtigten Straßenausbau. Gleichzeitig werden aber Wohngebiete am Ende der Siedlung ausgewiesen. Die vorhandenen Stra- ßen sind in einem schlechten Zustand und müssten daher ausgebaut wer- den, um diese Wohngebiete zu erreichen ohne Schäden an den PKW zu befürchten. Dann könnten aber auch die davorliegenden Wochenend- hausgebiete als Wohngebiete ausgewiesen werden.</p>		<p>Zu 2.) Entsprechend der aktuellen Stellungnahme der Forstbehörde sind zusammenhän- gende Waldflächen ab 2.000 m² als Wald zu betrachten. Die verbleibenden im neuen Entwurf festgesetzten Waldflächen, die nicht bebaut und zum Teil nicht an öffentliche Straßenflächen angrenzen, erfüllen diese Prämisse.</p> <p>Zu3.) Konkrete Festsetzungen zum Erhalt der Waldbäume können im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da diese in der Grundkarte auf den privaten Grundstücken nicht eingemessen werden konnten. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob die Anzahl der zu pflanzenden Bäume erhöht werden kann, in dem die Grundfläche je zu pflanzenden Baum auf 120 m² reduziert wird. Das wären bei mindestens 750² großen Grundstücken mindestens 7 Bäume. Eine Baumschutzsatzung nur für den Bebauungsplan kann nicht erlassen werden.</p> <p>Zu 4.) Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Siedlung Neuhof war bisher immer nur zum Teil für Wohnbebauung im FNP als vorbereitenden Bauleitplan dargestellt. Im westlichen Bereich wurden nur die Flä- chen als Wohngebiete festgesetzt, die zum überwiegenden Teil bereits durch Wohngebäude bebaut bzw. als Dauerwohnen genutzt werden. Die einzelnen Wohngebäude, die sich in den festgesetzten Sondergebieten befinden, genießen Bestandsschutz. Aufgrund der begrenzten Leistungsfähigkeit der Erschließungsan- lagen und der fehlenden sonstigen Versorgungs- und Infrastruktur soll die Anzahl der Wohngebiete beschränkt werden. Die Ertüchtigung aller Erschließungsstraßen würde die Stadt überfordern. Da die Anforderungen der Erschließung in Wohnge- bieten höher als in Wochenendhausgebieten sind, würden sehr hohe Erschlie- ßungskosten auch auf die Anlieger zukommen.</p>

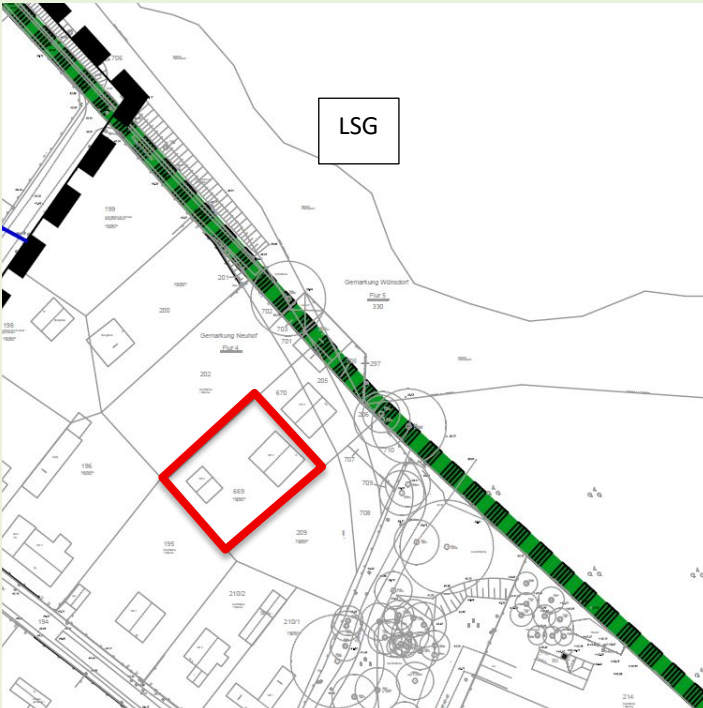
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

2.2b)	<p style="text-align: right;">08.01.2025</p> <p>Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Siedlung Neuhof werden die Grundstücke in Neuhof, Flur 4, Flurstück 357 (Lindenallee 2), Flurstück 358 (Heidestraße 2), Flurstück 386 und Flurstück 387 (Heidestraße 4) als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesen. Diese Flurstücke sind über die Heidestraße erschlossen und befinden sich in unserem Eigentum. Das Grundstück Heidestraße 2 nutzen wir als Einfamilienhaus, während die angrenzenden Grundstücke von uns im Rahmen der Familie mitgenutzt werden. Diese waren ursprünglich für die Bebauung mit Wohnhäusern durch unsere beiden Kinder vorgesehen. Alle genannten Grundstücke sind bereits bebaut.</p> <p>Unsere Planung stützte sich auf die Ausweisung dieser Flächen als mögliche Wohnbebauung im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen. Im aktuellen Planentwurf wird jedoch die Seite der Heidestraße, auf der sich unsere genutzten Grundstücke befinden, als Sondergebiet für Wochenendhäuser ausgewiesen, während die gegenüberliegende Seite der Heidestraße, auf der sich kein Einfamilienhaus befindet, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird. Diese Entscheidung ist für uns nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die Festsetzung eines Bebauungsplans für die Siedlung Neuhof wurde zuvor durch den Bürgermeister der Gemeinde Wünsdorf mit dem Ziel begründet, Baurecht zu schaffen, damit auch Kinder von Neuhofer Familien hier Wohnhäuser errichten können. Leider entsprechen die vorliegenden Planungen für die Heidestraße nicht dieser Zielrichtung in unserem Fall. Die Wohnnutzung des Grundstücks Heidestraße 2 wurde rechtmäßig errichtet und genießt Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz besteht jedoch nur für das Gebäude in seiner derzeitigen Form, was bedeutet, dass eine Änderung der äußeren Form des Gebäudes als Wohnnutzung nicht möglich ist. Wir werden prüfen lassen, ob dies bereits einen Entschädigungstatbestand nach § 42 BauGB wegen der Änderung einer zulässigen Nutzung darstellt.</p> <p>Wir erwarten, dass der Entwurf des Bebauungsplans Siedlung Neuhof dahingehend geändert wird, dass beide Seiten der Heidestraße als Wohngebiet ausgewiesen werden, so wie es im Flächennutzungsplan angedacht war.</p>		<p>Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Flächen beidseitig der Heidestraße werden entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan als Wohngebiete festgesetzt. Die Heidestraße soll zukünftig ein Teil der Haupteinfahrt darstellen und die Engstelle am Wünsdorfer Weg in Richtung Neuhofer Dorfstraße an der Gärtnerei entlasten. Die Ertüchtigung bzw. der Ausbau der Heidestraße soll prioritär erfolgen. Es wird darauf verwiesen, dass entsprechende Ausbaubeiträge erhoben werden müssen.</p>
-------	---	--	---

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
3 (b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">03.12.2024</p> <p>hiermit möchte ich der jetzigen Darstellung meines Grundstücks im o.g. Bebauungsplan widersprechen.</p> <p>Folgende Darlegungen zeigen, dass das Grundstück seit mehr als einem halben Jahrhundert als Wohngrundstück gilt, Entsprechend wurden Grundsteuer und alle Versorgungsleitungen bewertet.</p> <p>Anlage 1 zeigt die Zustimmung der Gemeinde Wünsdorf zum Ausbau des vorhandenen Wohnraums der Frau Ehlert aus dem Jahr 1988</p> <p>Anlage 2 zeigt die Baugenehmigung der Bauaufsicht in einem Grundbuchauszug aus dem Jahr 1988 mit der Kennzeichnung WH für Wohnhaus.</p> <p>Im u. a. vom Landratsamt, Grundbuchamt genehmigten grundbuchamtlichen Vollzug des Kaufvertrages (UR Nr. 726/1995 und 1370/1995) wurde im Vertrag dargestellt, dass der Grundbesitz mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Eindeutig wurde die Einordnung des Grundstücks als Einfamilienhaus mit dem Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes Luckenwalde vom 24. 11. 1997 festgesetzt (sh. Anlage 3).</p> <p>Immer fand das Grundstück als Wohnhaus beim Zensus "Gebäude- und Wohnungszählung", im Flächennutzungsplan 2014 (sh. Anlage 4) und bei der Offenlegung des Bebauungsplanes "Siedlung Neuhof "aus dem Jahr 2014 (sh. Anlage 5) eine korrekte Darstellung.</p> <p>Weiterhin könnten von in/um Neuhof lebenden Nachbarn/Einwohnern entsprechend Aussagen bzw. eidesstattliche Erklärungen über die weit zurückliegende Nutzung als Wohngrund ab den 1960er Jahren beigebracht werden.</p>		<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p><u>Begründung:</u> Das festgesetzte Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet liegt am Nordwestlichen Rand des Plangebiets im Übergang zu Landschaft und grenzt an das Bebauungsplangebiet BP 01/11 „Alternatives Heil- und Erholungsvorhaben. Im SO 1 selbst überwiegt der Anteil an Erholungsgrundstücken deutlich. Von den 14 Grundstücken werden lediglich zwei Grundstücke für Wohnen genutzt, wobei das besagte Grundstück auch nur zum Teil für Wohnzwecke genutzt wird. Aufgrund dieser Tatsachen und in Abwägung mit anderen Belangen (Randlage, begrenzte Erschließungs- und sonstige Infrastruktur), hat sich der Plangeber entschieden, das gesamte Gebiet als Sondergebiet auszuweisen.</p> <p>In den anderen Baugebieten wurden nur dann Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wenn die Grundstücke zusammenhängend durch eine Wohnnutzung geprägt sind und gegenüber der Erholungsnutzung etwa gleichgewichtig sind.</p> <p>Aus den übergebenen Unterlagen kann entnommen werden, dass für den vordere Teil des Grundstücks eine Wohngrundstück genehmigt wurde, so dass die in Rede stehende Wohnnutzung rechtmäßig ist. Somit unterliegen die rechtmäßige Wohnnutzung und die vorhandenen Gebäude dem Bestandsschutz.</p> <p>Die Darstellungen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan entfalten keinen Rechtsanspruch gegenüber der Öffentlichkeit. Einen Bebauungsplan für diese Fläche gab es bisher nicht. Auch der Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan ist nicht rechtsverbindlich.</p> <p>Dem Plangeber steht es zu, die Planung, die bereits über 10 Jahre alt ist, zu überprüfen. Aus der frühen Beteiligung wurden von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insbesondere Bedenken zur Bebauung in der Nähe des Großen Wünsdorfer Sees und der begrenzten Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie zur fehlenden Versorgungs- und sozialen Infrastruktur geäußert, die in die Entscheidung des Plangebers einbezogen wurden, die dauerhafte Wohnnutzung zu begrenzen.</p>

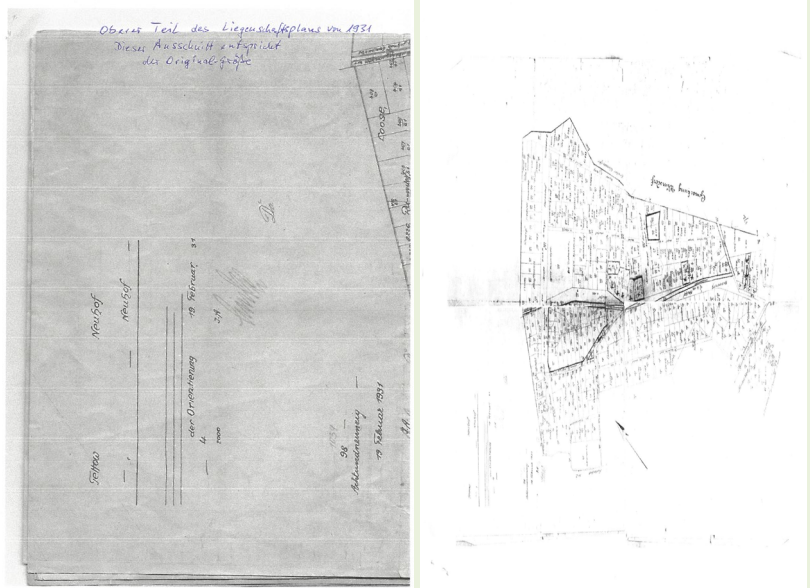
Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Seit dem Jahr 2000 streben wir, gemeinsam mit der Stadt Zossen und den zuständigen Baureferaten für unsere Flächen eine Wohnnutzung an und standen hierfür regelmäßig jedes Jahr in Korrespondenz.</p> <p>Alle Anträge auf Wohnnutzung wurden von Landkreis TF auf Grund des fehlenden Flächennutzungsplans u. Bebauungsplans abgelehnt und mussten deshalb von uns zurückgezogen werden.</p> <p>Durch die Reduzierung des Geltungsbereichs und die zur erwartenden Widmung zum LSG wird uns eine massive Nutzungseinschränkung aufgebürdet, die für uns so nicht hinnehmbar ist.</p> <p>Weiterhin werden in unserem Fall Jahrzehnte voller Geduld und Verständnis für die Arbeit der Stadtverwaltung Zossen abgestraft.</p> <p>Wir beantragen dringend die Änderung der Nutzung unserer Flächen zur Wohnnutzung und deren Einarbeitung in den Bebauungsplan.</p> <p>Alle Medien der ortsüblichen Erschließung für die Wohnnutzung liegen auf diesen unseren Grundstücken bereits seit dem Jahr 2000 und länger an.</p>		<p>Darüber hinaus liegen die Flurstücke 205, 206 und 670 vollständig sowie das Flurstück 202 teilweise in der Uferschutzzone von 50 m zur Uferlinie des Großen Wünsdorfer Sees. Danach dürfen die gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 61 „Freihaltung von Gewässern und Uferzonen“ Abs. 1 im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.</p> <p>Dies gilt u. a, nicht für bauliche Anlagen, die bei Inkrafttreten dieses Bundesnaturschutzgesetzes rechtmäßig errichtet oder zugelassen waren.</p> <p><i>Im Gesetz ist geregelt, dass von dem Verbot auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden kann, wenn</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder 2. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist; in diesem Fall gilt § 15 entsprechend. <p>Die Stadt geht somit davon aus, dass die vorhandenen rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen dem Bestandsschutz unterliegen.</p> <p>Da die betroffene Fläche einschließlich der Nachbargrundstücke in Richtung Birkenweg an den nach § 34 BauGB bewerteten baulichen Bereich angrenzen, soll für den gesamten Bereich eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Grundstücke entlang der Bergstraße zwischen Birkenweg, und Wünsdorfer Weg aufgestellt werden. Die Detaillierte Abgrenzung bleibt dem gesonderter Verfahren zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB vorbehalten.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

5b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">19.12.2024</p> <p>Aus der Nachbarschaft haben wir erfahren, dass im Bereich unseres Grundstückes Flur 4 Flurstück 669 ein Naturschutzgebiet geplant ist. Dies hätte weitreichende Auswirkungen auf uns und unsere Erben.</p> <p>Wir bitten Sie hiermit höflich um Aufklärung des Sachverhaltes.</p>	<p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Das Flurstück 669 befindet sich im Außenbereich und genießt Bestandsschutz, sofern es rechtmäßig errichtet bzw. genutzt wird. Das Grundstück soll in die geplanten Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbezogen werden (siehe oben). Es liegt nicht im dem Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“, dass seit dem 4. Juli 2017 gültig ist. Die grüne „Kammlinie“ begrenzt das LSG. Es ist kein Naturschutzgebiet geplant, wofür die Stadt auch nicht zuständig wäre.</p> 
-----	---	--

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
6b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">15.12.2024</p> <p>Betrifft: Lindenallee 28, 15806 Zossen OT Wünsdorf GT Neuhof Flur 4 Flurstücke 610/611/628/629 entsprechend der Mitteilung im Amtsblatt Nr. 20 (Zossen, 19. 11.2024) sowie dem genannten Übersichtsplan möchte ich folgende Einwende bzw. Korrekturen einbringen.</p> <p>1. Reduktion und Anpassung der straßenseitigen Bebauungsgrenze der Flurstücke 628 (Eckflurstück) und 629 bis zur Verkehrsfläche zur Kreuzung auf 3 m vergleichbar mit allen anderen Anliegern der Kreuzungsfläche: Ahornallee/Lindenallee/Im Wald.</p> <p>2. Reduktion und Anpassung der straßenseitigen Bebauungsgrenze der Flurstücke 628 Eckflurstück) und 610 bis zur Verkehrsfläche Lindenallee auf 3 m vergleichbar den Wegen Ahornallee oder An den Kiefern.</p> <p>3. Die derzeitige Formulierung im Bebauungsplan "Siedlung Neuhof Übersichtskarte beschreibt im Teil B: Textliche Festsetzungen, A. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, im Punkt 2.2 "Auf den Teilflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) und der Sondergebiete (SO) "Wochenendhausgebiet", die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze erstrecken, sind Garagen und Carports sowie sonstige oberirdische bauliche Nebenanlagen unzulässig. An dieser Stelle bedarf es der Präzisierung, dass von diesem Verbot bereits bestehende Bebauungen ausgeschlossen sind bzw. sich die Unzulässigkeit auf Neuerrichtungen bezieht.</p> <p>Ich bitte Sie um die Bestätigung des Eingangs dieser Stellungnahme mit den drei Hinweisen und einer Information wie der weitere Verfahrens- und Entscheidungsgang sein wird.</p>		<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Begründung</u> Zu 1. Und 2.) Der Abstand der Baugrenzen von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie ist insbesondere in den Straßenabschnitten notwendig, die, wie die Lindenallee, besonders schmal sind. Des Weiteren soll der Erhalt von Bäume im Straßenraum gesichert und vor Überbauung des Wurzelraums geschützt werden. Die betroffenen Flurstücke weisen trotz des 6 m Abstandes der Baugrenze eine ausreichend große überbaubare Grundstücksfläche aus.</p> <p>Zu 3.) Die Anmerkung, dass von diesem Verbot bereits bestehende Bebauungen ausgeschlossen sind bzw. sich die Unzulässigkeit auf Neuerrichtungen bezieht, wird als Hinweis in der Begründung vermerkt.</p> <p>Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden nach der Beschlussfassung zur Abwägung und Satzungsbeschluss die Ergebnisse mitgeteilt. Aufgrund von erforderlichen Änderungen des Entwurfs wird es eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a BauGB geben, die im Amtsblatt für die Stadt Zossen veröffentlicht wird.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
7b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">27.12.2024</p> <p>bereits in 2021 hatte ich im Zusammenhang mit der Beschlussvorlage 042/21 in der damaligen Entwurfsform darauf aufmerksam gemacht, dass notariell abgesicherte Rechte und Verpflichtungen aus einem Vertrag mit der Kommune zu berücksichtigen sind. Wie Sie wissen, befindet sich inzwischen eine beglaubigte Kopie dieses Notarvertrages in den Akten der Stadt Zossen. Diesem Vertrag sollte auch die sehr verkleinerte Kopie (Anlage) des Original- Liegenschaftsplans der Siedlung Neuhof von 1931 zugeordnet werden – das Original hat Übergröße und wird von mir als historisches Wertstück aufbewahrt.</p> <p>Bitte gewichten Sie in der nächsten Sitzung des Bauausschusses den Notarvertrag mit den darin enthaltenen Verpflichtungen der Kommune entsprechend, denn dieser ist vom Kreis genehmigt worden und damit amtlich. Das kann auch der Stadt Zossen helfen, Pläne gegenüber anderen Behörden durchzusetzen.</p> <p>Auf den beiliegenden Seiten nehme ich Stellung (Anlage) zu dem neuesten Entwurf des Bebauungsplans Siedlung Neuhof, der jetzt noch zur Einsichtnahme bis 9. Januar 2025 ausliegt. Meine Darlegung enthält außer meinen spezifischen Forderungen auch einen Vorschlag, wie man das allgemeine Grünflächenproblem in der Siedlung so lösen könnte, dass alle Beteiligten damit leben können.</p>		<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei dem Beschluss 042/21 handelt es sich um den Beschluss über die Veränderungssperre, nicht um eine B-Planentwurf.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Anlagen:</p> 		<p>Zu Anlagen) Die beigefügten Auszüge aus Unterlagen von 1931 sind nur zum Teil lesbar. Auch sind diese Unterlagen nur bedingt relevant, sofern die damalige Nutzung/Bebauung nicht vollzogen wurde.</p>
	<p>Bezug: Flurstücke angrenzend an die Lindenallee zwischen Birkenweg und Seefreiheit gelegen-181, 182, 183, 184, 185 - 181 und 182 sind bebaut und ohnehin schon "waldbefreit".</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dass zwei der genannten Grundstücke bereits als „waldbefreit“ bezeichnet werden, ist Ausdruck dafür, dass das Planungsziel der Stadt, den Waldcharakter zu erhalten, nicht unbedingt die privaten Interessen widerspiegelt. Leider ist bei der Waldumwandlung nach Waldgesetz, die vollständige Beseitigung der Waldbäume zulässig.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--



183 = Lindenallee 34, 184 = Lindenallee 35 , 185 = Seefreiheit 8
 Diese drei Grundstücke und ein Teil der Seefreiheit werden auf dem Entwurf irregulär als Wald markiert. Die grüne Fläche auf der Seefreiheit muss mindestens in Einfahrtsbreite durchschnitten werden, damit die Zufahrt zur Seefreiheit 8 gewährleistet ist.
 Der Markierung als "Wald" widerspreche ich entschieden.
 Diese Flurstücke gehören zu einem Bestand von Baugrundstücken, die als solche durch Notarvertrag mit der Kommune gesichert sind. Außerdem waren sie schon bebaut.
 Mein Anspruch auf Korrektur des Bebauungsplans Siedlung Neuhof ist wie folgt begründet:
 Vertragserfüllung:
 Notarvertrag Nr. 181 des Notarregisters Jahr 1931 des Notars Dr. Georg Kaatz in Berlin vom 18. Dezember 1931. Dieser Vertrag befindet sich in gerichtlich beglaubigter Form in den Akten der Stadt Zossen.
 Es handelt sich um einen Aufschließungsvertrag mit gegenseitiger Verpflichtung in der offiziell üblichen Form nach dem Reichssiedlungsgesetz, das bis heute seine Gültigkeit in diesem Zusammenhang behalten hat. Das Regierungspräsidium Potsdam hatte diese Siedlung bereits genehmigt und der Kreisausschuss hat dann den oben genannten Vertrag per Beschluss genehmigt.

Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
 Die Planzeichnung und die Begründung werden überarbeitet. Die Fläche der Seefreiheit wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die sonstigen Flurstücke werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt.
 Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der in der Planzeichnung künftig dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i. S. von § 8 LWaldG erfordert.
 Der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 3 soll nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z. B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Der zurzeit bestehende ungeordnete Zustand aus etwa zu gleichen Teilen für Wohnzwecke und Erholungszwecke genutzten Grundstücksflächen wird durch die geplanten Festsetzungen nicht nur fundamentiert, sondern aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sogar noch verstärkt.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf den Grundstücken, die bislang lediglich zu Erholungszwecken genutzt wurden, künftig keine Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, wenn solche auf etwa der Hälfte der Gesamtfläche des Teilbereiches in der Vergangenheit bereits genehmigt worden sind.</p> <p>Diese Ungleichbehandlung wird sogar noch dadurch verstärkt, dass die Eigentümer im Bereich der schon bestehenden Wohnnutzungen mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung bedacht werden sollen als die Eigentümer in den geplanten Baugebieten S01 und S02, für welche sich die Erholungsqualität durch die zulässigen baulichen Entwicklungen im Baugebiet WA1 künftig verschlechtern würde.</p> <p>Wenn - wie aus den Planunterlagen und Erläuterungen zur Beschlussfassung ersichtlich - argumentiert wird, dass die Zweckbestimmung der SO-Gebiete gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans von "Wochenend- und Ferienhausgebiet" in ausschließlich "Wochenendhausgebiet" geändert werden soll, um die geplanten Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen, die von Ferienhausnutzungen ausgehen können, ist es umgekehrt geboten, auch Sorge dafür zu tragen, dass die Wochenendnutzungen nicht Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, die sich aus den zulässigen Nutzungen und deren baulichen Maß in den WA-Gebieten ergeben. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass in Allgemeinen Wohngebieten nicht nur Wohnnutzungen, sondern gemäß § 4 Abs 2 und 3 BauNVO auch andere Nutzungen regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind, die durch die im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen textlichen Festsetzungen 1. 1 und 1.2 nur teilweise beschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans geplante enge räumliche Verflechtung der Baugebiete WA1, S01 und S02 und die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dazu geeignet, städtebauliche Spannungen zu erzeugen und zu im Rahmen der Abwägung nicht begründbaren Ungleichbehandlungen zu führen.</p>		<p>Vielmehr werden die vorhandenen Bedingungen berücksichtigt und mit einer festgesetzten GR von 80 m² berücksichtigt. Einzelne Grundstücke, die über dieses Maß hinaus bebaut sind, unterliegen dem Bestandsschutz, sofern diese rechtmäßig errichtet wurden.</p> <p>Die Befürchtung, dass sich die Qualität in den Sondergebieten durch die mögliche Entwicklung in Allgemeinen Wohngebieten verschlechtern könnte, kann nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon wurde nach Prüfung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im neuen Entwurf das zulässige Maß weiter reduziert und, um dem Schutz des Bodens und der Grundwasserneubildung gerecht zu werden, auf eine Grundfläche GR von 120 m² begrenzt. Einzelne rechtmäßig bebaute Grundstücke, die über die GR von 120 m² im Bestand hinausgehen, unterliegen dem Bestandsschutz.</p> <p>Damit wird die ansonsten nach BauNVO empfohlene GRZ von 0,4 deutlich eingeschränkt. Eine weitere Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von zwei auf ein Geschoss wird als nicht tragfähig erachtet.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 werden als ausreichend erachtet, um unzulässigen Beeinträchtigungen der benachbarten Wochenendhausnutzung zu vermeiden.</p> <p>Für die Stadt ist nicht erkennbar, warum es nach der Festsetzung im Bebauungsplan zu Spannungen zwischen den bereits vorhandenen Wohn- und die Wochenendnutzung kommen sollte.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Ein Sinn stiftendes Konzept und das Bemühen um einen gerechten Interessensausgleich sind in all dem nicht erkennbar.</p> <p>Aus den o. g. Gründen rege ich an, zum Planungsansatz aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans zurückzukehren und den Teilbereich zwischen Seepromenade, An den Kiefern, Bergstraße und Im Wald einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit für alle Grundstücke identisch zulässigem Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.</p> <p>Ich bitte um Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit entsprechender Begründung.</p>		<p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> Im Bereich zwischen Bergstraße und Seepromenade soll abweichend von den bisherigen Darstellungen im FNP die Erholungsnutzung erhalten und moderat erweitert werden, um den Nutzungsdruck zum Großen Wünsdorfer See und hinsichtlich des Ausbaus der vorhandenen Erschließungsstraßen nicht weiter zu erhöhen. Dabei muss aber beachtet werden, dass in dem Quartier zwischen den Straßen Im Wald und An den Kiefern (WA) ca. 50 % der Fläche bereits für dauerhaftes Wohnen genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung rechtmäßig ist. Die Wohnnutzung soll aber auf den derzeitigen Bestand begrenzt werden. In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 dagegen sind nur einzelne Wohnnutzungen vorhanden, die der Erholungsnutzung stark untergeordnet sind. Diese wurden deshalb nicht als WA festgesetzt, sondern genießen Bestandsschutz.</p> <p>Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Beschlussfassung. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Änderungen des Entwurfs eine erneute Beteiligung erfolgen wird.</p>
10 (b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p>mit beiliegender Einwendung widerspreche dem derzeit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden, oben genannten B-Plan Entwurf Ihrer Verwaltung und fordere eine Änderung der bestehenden Planung in Form der Festsetzung der baulichen Nutzungsart meines Grundstücks als „Sondergebiet Erholung“ entsprechend des bestehenden FNP sowie Vorentwurf B-Plan. Die Einzelheiten sind aus den Anlagen ersichtlich.</p> <p><u>Anlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Begründung zur Einwendung • Grundbuchauszüge aus Kaufvertrag 	29.12.2024	<p>Die Anregung wird berücksichtigt</p> <p>Die das Grundstück sowie die benachbarten Grundstücke bis zur Seefreiheit werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.</p> <p>Es erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der in der Planzeichnung künftig dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i. S. von § 8 LWaldG erfordert.</p> <p>Der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 3 soll nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>„Sonderbaufläche Erholung“ derzeit bei 60 EUR/m² liegt, gegenüber dem Bodenrichtwert für land- und forstwirtschaftliche Flächen (derzeit bei 0,90 EUR/m²).</p> <p>Dies lässt sich nicht mit der Abwägung des öffentlichen Interesses gegenüber dem Privatinteresse begründen, da die Ausweisung festgesetzter Waldflächen gem. B-Plan Begründung Abschnitt 5.4 notwendig ist, um Privateigentümern eine Bebauung (insbes. Nutzungsart „Allgemeine Wohngebiete“ gem. §4 BauNVO) zu ermöglichen. Für diese Privateigentümer setzt der B-Plan somit eine erhebliche Aufwertung (Bodenrichtwert derzeit 130 EUR/ m²) fest, während der auf diesen Flächen zu erwartende Verlust an Bäumen sowie unversiegeltem Boden durch die festgesetzten Waldflächen anderer Privateigentümer kompensiert wird. In Summe soll damit das übergeordnete Planungsziel erreicht werden, den Waldsiedlungscharakter des Planungsgebietes zu erhalten. Dies erfolgt jedoch einseitig zu Lasten der Eigentümer mit „Herabstufung“ der Nutzungsart.</p> <p>Zusammenfassend wird durch die offengelegte Planung mein Vertrauensschutz verletzt, da die bestehende Grundstücksnutzung nicht fortgeführt werden kann und weder eine Kompensation noch eine Alternative für mich besteht, auf mein erworbenes Eigentum in der intendierten Form zuzugreifen.</p> <p>Ich fordere daher eine Anpassung der bestehenden Planung in Form der Festsetzung der baulichen Nutzungsart meines Flurstücks als „Sondergebiet Erholung“ entsprechend FNP sowie Vorentwurf BPlan.</p>		
11b)	<p>Albrecht Rechtsanwaltskanzlei Rechtsvertreter zu 10b)</p> <p style="text-align: right;">07.01.2025</p> <p>Namens, kraft Auftrages und in Vollmacht unseres Mandanten erheben wir folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung:</p>		<p>Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die das Grundstück sowie die benachbarten Grundstücke bis zur Seefreiheit werden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Es erfolgt eine erneute Beteiligung nach § 4a BauGB.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

	<p>Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB liegen nicht vor.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Unterfall des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB und kommt für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung zur Anwendung, sofern die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind.</p> <p>Zwar kann ein Bebauungsplan für die die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und es ist durch die neuere Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkannt, dass § 13a BauGB über eine quantitative Vermehrung baulicher Nutzungsmöglichkeiten hinaus auch eine qualitative Entwicklung des Siedlungsbereichs, etwa durch Einbeziehung und Bewahrung von Grünflächen umfasst,</p> <p><i>vgl. BVerwG, Urteil vom 25.04.2023 - 4 CN 5/21,</i></p> <p>doch kann das vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB nur dann angewandt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, was vorliegend durch die Festsetzung der Nichtbebaubarkeit des Grundstücks unseres Mandanten jedoch der Fall ist.</p> <p>Zur Beantwortung der Frage, ob durch einen Bebauungsplan der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird, sind die nach der bisher geltenden Regelung des § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten mit Blick auf alle diese Faktoren mit den durch den Bebauungsplan eröffneten Baumöglichkeiten zu vergleichen.</p> <p><i>Vgl. VGH München, Urteil v. 16.05.2024 – 2 N 22.1691.</i></p> <p>Danach kann kein Zweifel daran bestehen, dass der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wesentlich verändert wird, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB unzulässig ist, da durch die Neufestsetzung das insoweit bestehende Baurecht wesentlich berührt wird.</p>		
--	---	--	--

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>5.2. Abwägungsfehler im Hinblick auf das Flurstück 184</p> <p>Die einseitige Belastung unseres Mandanten als Grundstückeigentümer durch das Bebauungsverbot infolge der Festsetzung „Wald“ für das Flurstück 184 ist mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB unvereinbar.</p> <p>Vorliegend sind die vorstehend dargelegten abwägungsrelevanten Belange fehlerhaft abgewogen worden, weil auch bei einer Bebauung mit einem Wochenendhaus durch entsprechende Auflagen ein hoher Baumbestand i.S. der Erreichung der Planungsziele gesichert werden kann und ein einseitiger, sachlich nicht gerechtfertigter Wertverlust im Verhältnis zu anderen bebauten Grundstücken mit Nadelwald droht, was bedeutet, dass der Eingriff in die Rechtsposition unseres Mandanten als Eigentümer unverhältnismäßig ist, weil es mildere Mittel zur Erreichung der Zielsetzungen des Bebauungsplans gibt.</p> <p>Das Ziel der Erhaltung von Baumbeständen für das gesamte Plangebiet kann nicht einseitig einzelnen Grundstückseigentümern aufgebürdet werden, sondern ist durch entsprechende Auflagen bei der Bebauung aller Grundstücke im Plangebiet zu sichern.</p> <p>Auch bei einer Bebauung des Grundstücks Flur 184 kann ein hoher Baumbestand gesichert werden und es würde sich die Anteilsquote „Wald“ nicht verändern.</p> <p>Der Entwurf erkennt, dass bei der Bauleitplanung das Prinzip der gerechten Lastenverteilung gilt und die durch einen Bebauungsplan auferlegten Lasten in vergleichbaren Fällen innerhalb des Plangebiets nicht ohne sachlichen Grund ungleich verteilt werden dürfen.</p> <p><i>Vgl. OVG NRW, Urteil vom 12. Februar 2014- 2 D 13/14.NE -, juris Rn. 171.</i></p> <p>Der Bebauungsplan berücksichtigt ferner nicht die sich aus dem Grundbuch ergebende tatsächlich vorhandene Grundstückssituation und geht damit von offensichtlich falschen Grundlagen aus.</p> <p>Es ist auch städtebaulich nicht begründbar, dass ein geringer Teil der Grundstücke überhaupt nicht bebaut werden darf, während andere bewaldete Grundstücke bebaut sind. Auch das Flurstück 184 kann im Sinne des Waldsiedlungscharakters einer Bebauung zugeführt werden, ohne das Planungsziel zu verletzen.</p> <p>Die Waldflächengröße ist auf das gesamte Gebiet abzustellen und darf allein nicht zu Lasten einzelner Grundstückseigentümer gehen.</p>		

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Die Festsetzung einer privaten Waldfläche begegnet vorliegend unter Abwägungsgesichtspunkten deshalb durchgreifenden Bedenken, weil sich dadurch für den Eigentümer gegenüber dem bisherigen Zustand relevante Nutzungseinschränkungen ergeben und sich der Plangeber nicht auf hinreichend gewichtige städtebauliche Belange für das einseitige Freihalteinteresse stützen kann.</p> <p>Soweit der Bebauungsplan in seiner Begründung darauf abzielt, „...dass sich keine weitere Entwicklung in Ufernähe zum See (zum Teil Lage im Landschaftsschutzgebiet) ereignet und somit ein Uferschutz erfolgt und dass geschützte und bisher unbebaute Waldflächen erhalten werden. Der Bestandsschutz für vorhandene rechtmäßig errichtete Bebauung bleibt unberührt“, berücksichtigt der Entwurf nicht, dass das Grundstück im Grundbuch mit einem Gebäude eingetragen ist und dass die Nutzung des Grundstücks mit einem Bauwagen einer Wohnnutzung durch ein bestehendes Gebäude gleichsteht, somit der Bestandsschutz auch vorliegend greifen muss.</p> <p>Der auf Dauer an Wochenenden bewohnte Bauwagen wird ortsfest benutzt und stellt daher nach bauordnungsrechtlichen Kriterien eine bauliche Anlage dar, insbesondere vorliegend durch die bestehende Anbindung an die öffentliche Wasserversorgung.</p> <p>Zwar liegt keine formelle Genehmigung für den Bauwagen vor, doch wäre dieser nach alter Rechtslage materiell-rechtlich genehmigungsfähig und von daher nicht anders zu behandeln als andere formell nicht genehmigte Bauanlagen.</p> <p>Da der Bebauungsplan aber ausdrücklich auch der Legalisierung solcher Bauvorhaben dient, ist das Flurstück 184 wie andere bebaute Grundstücke zu behandeln.</p> <p>Auch dem Ziel, dass keine Ferienhausgebiete ausgewiesen, jedoch einem höheren Anteil an Wochenendhausgebieten Raum gegeben werden sollten, steht eine Bebauung der Flurstücks 184 nicht entgegen.</p>		
	<p>VI. Der Bebauungsplan ist den vorstehenden Ausführungen entsprechend abzuändern. Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen neben dem Unterzeichner auch Herr gerne zur Verfügung.</p>		

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
----------	--	-------	--

12b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">02.01.2025</p> <p>als von der Planung unmittelbar betroffener Eigentümer des Flurstücks 141 der Flur 4 in der Gemarkung Neuhof (Grundstück Seepromenade 10) nehme ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans "Siedlung Neuhof" (Planungsstand: 01.10.2024) wie folgt Stellung:</p> <p>Das Flurstück 141 befindet sich im Nordwesten des Plangebietes im Teilbereich, der durch die Straßen Seepromenade, An den Kiefern, Bergstraße und Im Wald umschlossen ist.</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 06. 03. 2023) war für diesen Teilbereich eine einheitliche Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, wodurch dem Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in angemessener Weise hätte entsprochen werden können.</p> <p>Gemäß vorliegendem Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 01.10.2024) ist nun jedoch vorgesehen, den Teilbereich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" S01 und S02 zu unterteilen. Zudem soll im Baugebiet WA1 ein deutlich höheres Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,25 und 2 Vollgeschosse) zugelassen werden als in den Baugebieten S01 und S02 (GRZ 0,2 und nur 1 Vollgeschoss).</p> <p>Mit diesen geplanten Festsetzungen und deren räumlicher Abgrenzung ist im genannten Teilbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erreichbar! Der zurzeit bestehende ungeordnete Zustand aus etwa zu gleichen Teilen für Wohnzwecke und Erholungszwecke genutzten Grundstücksflächen wird durch die geplanten Festsetzungen nicht nur fundamementiert, sondern aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sogar noch verstärkt.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum auf den Grundstücken, die bislang lediglich zu Erholungszwecken genutzt wurden, künftig keine Wohnnutzungen zugelassen werden sollen, wenn solche auf etwa der Hälfte der Gesamtfläche des Teilbereiches in der Vergangenheit bereits genehmigt worden sind.</p>		<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Flächenabgrenzung zwischen Wohngebiets- und Wochenendhausnutzung wird nicht geändert. Allerdings werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nach Prüfung der Bestandssituation anhand der vorliegenden Grundkarte angepasst. Eine Gleichbehandlung von Wohn- und Wochenendhausgebieten ist nicht gerechtfertigt, da eine dauerhafte Wohnnutzung einen höheren Flächenbedarf mit sich bringt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass hier und im Folgenden die Sondergebiete SO2 und SO3 gemeint sind.</p> <p>Bei der nunmehr festgesetzten Grundflächen (GR) in den Wochenendhausgebieten wird diese nicht, wie vom Landkreis gefordert, auf die 50 m² begrenzt, wie dies in der gültigen Camping- und Wochenendhausplatzverordnung festgelegt ist. Vielmehr werden die vorhandenen Bedingungen berücksichtigt und mit einer festgesetzten GR von 80 m² berücksichtigt. Einzelne Grundstücke, die über dieses Maß hinaus bebaut sind, unterliegen dem Bestandsschutz, sofern diese rechtmäßig errichtet wurden.</p> <p>Die Befürchtung, dass sich die Qualität in den Sondergebieten durch die mögliche Entwicklung in Allgemeinen Wohngebieten verschlechtern könnte, kann so nicht nachvollzogen werden. Unabhängig davon wurde nach Prüfung die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im neuen Entwurf das zulässige Maß weiter reduziert und auf eine Grundfläche GR von 120 m² begrenzt, um dem Schutz des Bodens und der Grundwasserneubildung besser gerecht zu werden. Einzelne rechtmäßig bebaute Grundstücke, die über die GR von 120 m² im Bestand hinausgehen, unterliegen dem Bestandsschutz.</p>
------	---	--	---

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Diese Ungleichbehandlung wird sogar noch dadurch verstärkt, dass die Eigentümer im Bereich der schon bestehenden Wohnnutzungen mit einem höheren Maß der baulichen Nutzung bedacht werden sollen als die Eigentümer in den geplanten Baugebieten S01 und S02, für welche sich die Erholungsqualität durch die zulässigen baulichen Entwicklungen im Baugebiet WA1 künftig verschlechtern würde.</p> <p>Wenn - wie aus den Planunterlagen und Erläuterungen zur Beschlussfassung ersichtlich – argumentiert wird, dass die Zweckbestimmung der SO-Gebiete gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplans von "Wochenend- und Ferienhausgebiet" in ausschließlich "Wochenendhausgebiet" geändert werden soll, um die geplanten Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen zu schützen, die von Ferienhausern ausgehen können, ist es umgekehrt geboten, auch Sorge dafür zu tragen, dass die Wochenendnutzungen nicht Beeinträchtigungen ausgesetzt sind, die sich aus den zulässigen Nutzungen und deren baulichen Maß in den WA-Gebieten ergeben. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass in Allgemeinen Wohngebieten nicht nur Wohnnutzungen, sondern gemäß § 4 Abs 2 und 3 BauNVO auch andere Nutzungen regelmäßig oder ausnahmsweise zulässig sind, die durch die im Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 nur teilweise beschränkt oder ausgeschlossen werden.</p> <p>Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans geplante enge räumliche Verflechtung der Baugebiete WA1, S01 und S02 und die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind dazu geeignet, städtebauliche Spannungen zu erzeugen und zu im Rahmen der Abwägung nicht begründbaren Ungleichbehandlungen zu führen.</p> <p>Ein Sinn stiftendes Konzept und das Bemühen um einen gerechten Interessenausgleich sind in all dem nicht erkennbar.</p> <p>Aus den o. g. Gründen rege ich an, zum Planungsansatz aus dem Vorentwurf des Bebauungsplans zurückzukehren und den Teilbereich zwischen Seepromenade, An den Kiefern, Bergstraße und Im Wald einheitlich als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit für alle Grundstücke identisch zulässigem Maß der baulichen Nutzung festzusetzen.</p>	<p>Damit wird die ansonsten nach BauNVO empfohlene GRZ von 0,4 deutlich eingeschränkt.. Eine weitere Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung von zwei auf ein Geschoss wird als nicht tragfähig erachtet.</p> <p>Anregung wird nicht berücksichtigt. <u>Begründung:</u> Im Bereich zwischen Bergstraße und Seepromenade soll abweichend von den bisherigen Darstellungen im FNP die Erholungsnutzung erhalten und moderat erweitert werden, um den Nutzungsdruck zum Großen Wünsdorfer See und hinsichtlich des Ausbaus der vorhandenen Erschließungsstraßen nicht weiter zu erhöhen. Dabei muss aber beachtet werden, dass in dem Quartier zwischen den Straßen Im Wald und An den Kiefern (WA) ca. 50 % der Fläche bereits für dauerhaftes Wohnen genutzt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnnutzung rechtmäßig ist. Die Wohnnutzung soll aber auf den derzeitigen Bestand begrenzt werden. In den Sondergebieten SO 1 und SO 4 dagegen sind nur einzelne Wohnnutzungen vorhanden, die der Erholungsnutzung stark untergeordnet sind. Diese wurden deshalb nicht als WA festgesetzt, sondern genießen Bestandsschutz.</p>	

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	Ich bitte um Mitteilung des Abwägungsergebnisses mit entsprechender Begründung.		Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Beschlussfassung. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Änderungen des Entwurfs eine erneute Beteiligung erfolgen wird.
13b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">02.01.2025</p> <p>Betr. : Stellungnahme zum Bebauungsplan "Siedlung Neuhof im Ortsteil Wünsdorf Gemeindeteil Neuhof Flur 4 Flurstücke 150, 151</p> <p>Zur geplanten Neubewertung der o.g. Flurstücke nehme ich wie folgt Stellung: Die Bewertung der Flurstücke als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Wald bedeutet eine ungleiche Behandlung gegenüber den umliegenden Flurstücken, die offensichtlich als Bauland eingestuft werden. Das würde zwangsläufig zu einer Wertminderung führen, obwohl das Finanzamt bei der Neubewertung der Grundsteuer die umliegenden Flurstücke (wie 152 153) mit demselben Preis eingestuft hat. Es handelt sich bei den Flurstücken 150, 151 weder um landwirtschaftlich genutzte Flächen noch um Wald. Der Baumbestand auf der 150 besteht aus Wildwuchs und Gestrüpp. Die Birken und Fichten auf der 151 sind an die 100 Jahre alt und müssen in absehbarer Zeit sowieso gefällt werden, falls nicht schon aus Sicherheitsgründen geschehen. Ich bitte Sie daher die o.g. Flurstücke gleichermaßen wie die umliegenden in ihrem Bebauungsplan einzustufen.</p>		<p>Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>Die Flurstücke 150 und 151 werden im neuen Entwurf als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt.</p> <p>Aufgrund dieser und anderer der Änderungen ist eine erneute Beteiligung notwendig.</p>
14b)	<p>Öffentlichkeit</p> <p style="text-align: right;">09.01.2025</p> <p>hiermit lege ich fristgerecht Einspruch/Widerspruch zum oben genannten Bebauungsplan "Siedlung Neuhof" Stand 01.10.2024 ein.</p> <p>1. Allgemeine Begründung: Prinzipiell begrüße ich die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes und eines</p>		<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu 1.) Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Bebauungsplanes für den Ortsteil Neuhof. Der Bebauungsplan Stand BP Vorentwurf vom 06. 03. 2023 hätte ein gelungener Abschluss werden können, da dieser auch aus meiner Sicht eine gleichberechtigte Nutzung und Entwicklung für die Grundstücke aller Eigentümer ermöglicht hätte. Insbesondere unter der Berücksichtigung, dass bereits umfassende Investitionen durch die Versorgungsträger getätigt wurden, um alle Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes anzuschließen.</p> <p>Es wurde auch der Tatsache Rechnung getragen, dass bereits alle Grundstücke zumindest straßenseitig mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation erschlossen sind. Von den meisten Eigentümern wurden bereits die entsprechenden Anschlussbeiträge erhoben.</p> <p>Der jetzt vorliegende, ausgelegte Bebauungsplan Stand 01.10.2024 verstößt jedoch gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß Artikel 3 GG und benachteiligt in unangemessener Weise einige Grundstücksbesitzer.</p> <p>Ebenfalls wird u.U. die bisherige illegale Waldumwandlung oder illegale Nutzung von Grundstücken durch einige Eigentümer legalisiert. Abgesehen von der Tatsache, dass hier nicht rechtskonform gehandelt wird, liegt auch hier ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsprinzip vor. Insbesondere, wenn von den öffentlich Beteiligten, wie z.B. der Forstbehörde, der Umwandlung der Waldflächen der Flurstücke Nr.: 357, 182, 484 und ggf. weiterer Flurstücke zugestimmt wurde.</p>		<p>Bau- oder Nutzungsgenehmigungen werden nicht durch die Stadt Zossen erteilt. Die Kontrolle, ob eine Nutzung rechtmäßig oder illegal ist, kann nur durch die Genehmigungsbehörde des Landkreises erfolgen.</p> <p>Auch über die Waldumwandlung entscheidet nicht die Stadt Zossen, sondern die Forstbehörde.</p>
	<p>2. Einspruchsbegründung für das Flurstück 357, Flur 4, Lindenallee:</p> <p>Das Flurstück wurde im vorliegenden und geänderten Bebauungsplan als Sondergebiet Erholung "Wochenendhausgebiet" eingestuft und dargestellt.</p> <p>Diese Einstufung ist nicht korrekt, da bislang keine Waldumwandlung stattgefunden hat und das Flurstück Bestandteil einer größeren angrenzenden Waldfläche ist. Das Grundstück weist zur Zeit eine wesentlich größere Bewuchsdichte auf als die als "Wald" dargestellten Flächen Flurstücke 479 bis 483 oder auch 404.</p> <p>Sollte das Argument der "Waldumwandlung" aufrecht erhalten werden, bitte ich zu prüfen, ob für diese Umwandlung die entsprechenden Genehmigungen erteilt wurden oder ob diese illegal stattgefunden hat.</p> <p>Die derzeitige Einstufung des Flurstückes 357 Flur 4 verstößt ebenfalls gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den anderen benachteiligten Grundstückseigentümern Z. B. Flächen Flurstücke 479 bis 483 oder auch 404. Als Anlage</p>		<p>Zu 2.)</p> <p>Unabhängig von der bisherigen Verfahrensweise zu Bau – oder Waldumwandlungsgenehmigungen sollen mit dem Bebauungsplan Baurechte und Klarheit im Rahmen der Planungshoheit der Stadt Zossen geschaffen werden. Welche Flächen wie genutzt werden können und welche Rahmenbedingungen einzuhalten sind werden im Bebauungsplan festgesetzt. Da der Bebauungsplan forstrechtlich nicht qualifiziert werden soll, muss im Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren die Waldumwandlung beantragt bzw. nachgewiesen werden.</p> <p>Die Hinweise zu den Flurstücken 479 bis 483 sowie 404 sind mit der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans gegenstandslos. Diese werden nach Prüfung und Berücksichtigung von Anregungen als Baugebiete festgesetzt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>erhalten Sie beispielhaft einige Fotos meiner Besichtigung vor Ort am 06.01.2025 (Anlage A1 mit 2 Seiten).</p>		
	<p>3. Einspruchsbegründung für das Flurstück 182 Flur 4, Heidestraße/Ecke Lindenallee: Das Flurstück wurde im vorliegenden und geänderten Bebauungsplan als Sondergebiet Erholung "Wochenendhausgebiet" eingestuft und dargestellt. Diese Einstufung ist nicht korrekt, da bislang keine Waldumwandlung stattgefunden hat und das Flurstück Bestandteil einer größeren angrenzenden Waldfläche ist. Das Grundstück weist zur Zeit eine wesentlich größere Bewuchsdichte auf als die als "Wald" dargestellten Flächen Flurstücke 479 bis 483 oder auch 404. Sollte das Argument der "Waldumwandlung" aufrecht erhalten werden, bitte ich zu prüfen, ob für diese Umwandlung die entsprechenden Genehmigungen erteilt wurden oder ob diese illegal stattgefunden hat. Die derzeitige Einstufung des Flurstückes 182 Flur 4 verstößt ebenfalls gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz gegenüber den anderen benachteiligten Grundstückseigentümern z.B. Flächen Flurstücke 479 bis 483 oder auch 404. Als Anlage erhalten Sie auch hier beispielhaft einige Fotos meiner Besichtigung vor Ort am 06.01.2025 (Anlage A2 mit 2 Seiten).</p>		<p>Zu 3.) Das Flurstück 182 liegt nicht an der Heidestraße/Ecke Lindenallee. Die Waldumwandlungsgenehmigung liegt der Stadt vor. Eine Waldumwandlung, unabhängig, ob diese bereits erfolgt ist oder nicht, ist nicht allein ausschlaggebend für Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine Festsetzung wäre nur dann fehlerhaft, wenn eine Waldumwandlung nicht genehmigungsfähig und somit der Bebauungsplan nicht vollziehbar wäre. Da die für die Waldumwandlung zuständige Forstbehörde dem Bebauungsplan zugestimmt hat, gibt es keinen Grund auf die Baugebietsfestsetzung zu verzichten. Da mit der Überarbeitung des Entwurfs ein großer Teil der bisher als Wald festgesetzten Flächen nunmehr doch als Baugebiete festgesetzt werden sollen, wird die Forstbehörde erneut beteiligt. Sofern sich abzeichnet, dass eine Waldumwandlung nicht genehmigungsfähig sein sollte, müssten die Festsetzungen des Bebauungsplans neu geprüft und ggf. angepasst werden.</p>
	<p>4. Einspruchsbegründung für das Flurstück 484 Flur 4, Märkischer Weg 50: Das Flurstück wurde im vorliegenden und geänderten Bebauungsplan als Sondergebiet Erholung "Wochenendhausgebiet" eingestuft und dargestellt. Das Flurstück 484 Flur 4 wurde im Rahmen einer Auktion am 06.12.2004 zeitgleich mit den Flurstücken 479 bis 483 erworben und hatte den gleichen Bewuchs. Mit dem Bebauungsplan wird möglicherweise eine ungenehmigte Waldumwandlung und Bebauung legalisiert. Dieser Sachverhalt ist zumindest seit 2016 der Bauaufsichtsbehörde (Anlage A3 mit 2 Seiten) und spätestens aufgrund meiner Nachfrage auch dem Landesbetrieb Forst bekannt (Siehe Anlage A4 mit 5 Seiten). Es wurde bislang aber auch kein Rückbau, wie für das Flurstück 483 gefordert, vorgenommen. Meine Bauvoranfrage für ein Bungalow wurde trotz der gleichen Voraussetzungen abgelehnt. Daher bitte ich zu prüfen, ob für das Flurstück 484 Flur 4 eine Genehmigung für eine Waldumwandlung und errichtete Bebauung vorliegt. Sollte das der Fall sein,</p>		<p>Zu 4.) Das Flurstück 484 ist derzeit bebaut. Das war u. a. ein Prüfkriterium für die Festsetzung von Baugebieten. Ob die Bebauung legal errichtet wurde und eine Waldumwandlung illegal durchgeführt wurde, liegt nicht in der Verantwortung der Stadt Zossen (siehe oben). Die Anregung wird berücksichtigt. Die Flurstücke 479 bis 483 und 404 sowie weitere straßenbegleitende Flurstücke, die bisher als Wald festgesetzt waren, werden als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im neuen Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Die zuständigen Behörden und die Öffentlichkeit werden erneut beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>liegt auch hier ein Verstoß gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz Artikel 3 GG gegenüber anderen Grundstücksbesitzern, wie beispielhaft die der Flurstücke 479 bis 483, vor. Eine ggf. ungenehmigte Bebauung würde mit dem jetzigen Bebauungsplan legalisiert werden. Sollte die Waldumwandlung und errichtete Bebauung für das Flurstück 484 genehmigt worden sein, fordere ich hiermit die Gleichbehandlung für die Eigentümer der Grundstücke 479 bis 483 Flur 4 und die Umwandlung in Sondergebiet Erholung "Wochenendhausgebiet" für diese Flurstücke ein.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie beispielhaft einige Fotos meiner vor Ort Besichtigung am 06.01.2025 (Anlage A5 mit 2 Seiten).</p>		<p>Sonstige Ausführungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen</p>
	<p>5. Einspruchsbegründung für das Flurstück 483 Flur 4, Märkischer Weg 48: Das Flurstück wurde im vorliegenden und geänderten Bebauungsplan als Wald eingestuft und dargestellt. Diese Festlegung verstößt gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz. Besonders unter Berücksichtigung der v.g. bemängelten Punkte 2 bis 4. Ebenfalls wären folgende Gründe gegen die Einstufung als "Wald" zu berücksichtigen. Es wurden bereits Hausnummern vergeben, (siehe Anlage A6 mit 1 Seite) Das Grundstück ist straßenseitig mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation erschlossen. Es wurden bereits Erschließungsbeiträge durch die Träger öffentlichen Rechts, wie den KMS, erhoben. (siehe Anlage A7 mit 5 Seiten). Im Zuge der Gleichbehandlung mit den Eigentümern der Flurstücke 182, 357 und 484 bitte ich für das Flurstück 483 dann ebenfalls die Zustimmung zur Waldumwandlung zu erteilen, da hier bereits eine "natürliche " Umwandlung stattgefunden hat. Als Anlage erhalten Sie beispielhaft ebenfalls einige Fotos meiner Besichtigung vor Ort am 06.01.2025 (Anlage A8 mit 2 Seiten). Aufgrund der als "Wald" im Bebauungsplan festgelegten Splitterflächen ist es unmöglich die Sicherheitsabstände zu bestehenden Bauungen oder neu zu erwartenden Bauungen und öffentlichen Straßen bzw. Wegen einzuhalten! Ebenfalls nimmt die Gefahr für Windbruch, Entwurzelung bzw. Windwurf zu, wenn in anderen Bereichen Waldflächen im Rahmen des Bebauungsplanes entfallen.</p>		<p>Zu5.) Die Ausführungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Abwägung zur Änderung des Entwurfs berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der in der Planzeichnung künftig dargestellten Nutzungsarten auf aktuell der Waldeigenschaft unterliegenden Flächen die Zulassung einer Nutzungsartenänderung (Waldumwandlung) i. S. von § 8 LWaldG erfordert. Der Bebauungsplan im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 3 soll nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Hiernach wird gemäß Erlass zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des LWaldG über die Zulassung der Waldumwandlung im nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z. B. separate Waldumwandlungsgenehmigung bzw. konzentrierendes Baugenehmigungsverfahren) entschieden.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Aus den v. g. Gründen kann es zu erheblichen Kosten für die Grundstückseigentümer der als Wald eingestuften Flächen kommen, da künftig mit mehr Schäden zu rechnen ist. Ebenfalls sollten die klimatischen Veränderungen Berücksichtigung finden. Das bedeutet, dass sich aufgrund der mangelnden Niederschläge und des märkischen Sandbodens die Splitterflächen "Wald" auf Dauer nicht mehr erhalten werden können.</p> <p>Damit besteht eine gravierende Benachteiligung und Ungleichbehandlung für die betroffenen Grundstückseigentümer. Wäre da nicht die Nutzung aller "Waldflächen" in gleicher Weise als "Wochenendhausgebiet", wie im BP Vorentwurf Stand 06.03.2023 die bessere Lösung, da bei dieser Nutzungsart die Grundstücke sicher auch entsprechend bewässert werden?</p>		
	<p>Wie könnte die Alternative aussehen:</p> <p>Es wird allen Grundstückseigentümern im Gebiet des Bebauungsplanes das Recht eingeräumt, Wochenendhäuser zu Erholungszwecken oder in bestimmten ausgewiesenen Bereichen zur Wohnbebauung mit gleichen Rechten und Pflichten zu ermöglichen. Es könnte der Charakter einer Waldsiedlung erhalten bleiben. Vielfach können Wochenendhäuser errichtet werden, ohne dass ein einziger Baum gefällt werden muss. Sollten dennoch Bäume gefällt werden müssen, wäre es möglich Kompensationspflanzungen auf dem Grundstück oder auf Ausgleichsflächen vorzunehmen.</p> <p>Wurde so ja auch im B-Plan Feriencamp Märkischer Weg 53 genehmigt bzw. umgesetzt.</p> <p>Der Vorteil wäre, dass diese Kompensationspflanzungen sogar zum Waldumbau beitragen könnten.</p> <p>Weiterhin würde die gleichberechtigte Nutzung aller Flächen zu Erholungszwecken dazu beitragen, dass die Flächen besser betreut und auch bewässert werden. Damit könnten Sie ein einheitliches Ortserscheinungsbild umsetzen, ohne Grundstückseigentümer zu benachteiligen und ohne gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz Artikel 3 GG zu verstoßen.</p> <p>Auf Grundlage der vor genannten Ausführungen und Begründungen bitte ich Sie erneut auf die Forstbehörde zuzugehen, um den Bebauungsplan entsprechend zu überarbeiten.</p> <p>Deshalb bitte ich den Bebauungsplan in der vorliegenden Form nicht zu bestätigen bzw. rechtswirksam umzusetzen. Ebenfalls sollten die Flurstücke 182, 357,</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vorschläge zur Mindestbepflanzung bzw. Baumerhalt mit entsprechender Pflanzliste sind im Bebauungsplan bereits berücksichtigt und werden nochmals angepasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Forstbehörde wird erneut beteiligt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung
	<p>Mir ist bewusst, dass dieses Meldeportal nicht dafür vorgesehen ist, aber ich konnte nichts anderes finden, wo ich meine Stellungnahme zu der Planung hinsenden kann. Ich bitte um Weiterleitung an entsprechende Stelle.</p> <p>Ich habe die Datenschutzbestimmungen gelesen und akzeptiert.</p>		<p>weiten Durchblick im Sinne eines offenen Waldcharakters beeinträchtigen. 1,5 m wären schon auf Augenhöhe und damit eine Beeinträchtigung der Sicht nicht ausgeschlossen.</p> <p>Hinsichtlich der Grundstückssicherung sind die Hundehalter selbst verantwortlich. Hunde haben je nach Rasse, Größe und körperlicher Fitness unterschiedliche Sprungfähigkeiten. Im Durchschnitt kann ein gesunder Hund etwa das 1,5- bis 2-fache seiner eigenen Körpergröße springen. Auch abhängig von Größe, Alter und Trainingszustand des Hundes. Die Höhe von 1,25 m sollte somit für die Mehrzahl der Hunde, als nicht überwindbar gelten. Auch besteht noch die Möglichkeit höhere Abgrenzungen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke zu errichten</p> <p>Die Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>