

Bauleitplanung der Stadt Zossen**Aufstellung des Bebauungsplanes BP „Wohnen am Stadtpark“ Zossen**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durch Anschreiben vom 02.06.2020

Fristende: 06.07.2020

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 30.01.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Die Stadt Zossen plant u. a. die Entwicklung von 0,5 ha Wohnsiedlungsfläche und eines kleinräumigen sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wasserhafengebiet (Reaktivierung eines vorhandenen Hafens) in dem Plangebiet von 1,2 ha östlich der Kernstadt von Zossen.</p> <p>Die für die Planung maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Planbegründung aufgeführt. Siedlungsanschluss an ein Siedlungsgebiet in Richtung Westen ist gegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang. Die Ziele der Raumordnung und die Planungsabsicht stehen nicht im Widerspruch.</p>

2. 50hertz Trassenmission GmbH vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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 es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>

3. Gemeinde Rangsdorf vom 16.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.</p> <p>Es handelt sich um ein relativ kleines Plangebiet mit Ausweisung von ca. 4.745 m² Wohngebietfläche im Zentrum von Zossen. Dennoch führt der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Eine Beeinträchtigung auf die angrenzenden Gemeinde-, Land- oder Bundesstraßen sind durch die Schaffung von Wohnraum nicht zu erwarten. Der daraus resultierende zusätzliche Verkehr wird zwar geringfügig ansteigen, ist jedoch aufgrund der im Konzept angedachten Wohneinheiten (insgesamt 48 WE) nicht von erheblicher Bedeutung.</p> <p>Von einem wesentlichen Belang wird in diesem Fall nicht ausgegangen.</p> <p>Grundsätzlich kann die allgemeine hohe Verkehrsbelastung für die Gemeinde</p>

<p>zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen zwingend Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.</p>	<p>Rangsdorf nachvollzogen werden. Eine Steuerung in der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch nicht möglich, insbesondere nicht für die Stadt Zossen im benachbartem Gemeindegebiet. Selbst bei einem Fall, dass jeder Haushalt über zwei Personenkraftwagen (Pkw) verfügen und einen täglichen Pendlerverkehr mit zwei Fahrten angenommen werden sowie der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur über die B96 in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf verlaufen, wäre ein maximaler zusätzlicher Verkehr von 192 am Tag zu rechnen. Setzt man dies mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben bei 0,87 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -gigen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer. Auch bei der Betrachtung der Bebauungspläne, welche sich noch in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Bahnhofes Zossen. Damit liegt die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ein Teil der „neuen Anwohner“ den ÖPNV nutzen werden und so den Pendlerverkehr auf den Straßen umgehen. Zudem sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die vorhandene hohe Verkehrsbelastung der B96 in Richtung</p>
---	---

	Berlin eine Ortsumgehungsstraße um Groß Machnow herum im Bundesverkehrswegeplan 2030 vorgesehen ist. Aktuelle Planungsstände sind jedoch noch nicht bekannt.
--	--

4. Primagas Energie GmbH & Co. KG vom 08.06.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 02.07.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet wird über die Friesenstraße (kommunale Baulast) erschlossen.</p> <p>Straßenplanungen des Bundes oder Landes werden aus heutiger Sicht nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

6. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 02.07.2020

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>1. Ausgangssituation, Waldfächenbilanz und Waldeigenschaft gemäß § 2 LWaldG</p> <p>Von der o. g. Bauleitplanung werden forstrechtliche Belange betroffen. Wald gemäß § 2 LWaldG wurde im Bebauungsplan (nachfolgend B-Plan benannt) gemäß der Planzeichnungen mit den Nutzungsarten Allgemeines Wohngebiet, Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage", Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Kleine Hafenanlage" und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klein-Wasserhafengebiet" im angegebenen baurechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB überplant.</p> <p>Die Planfläche beträgt insgesamt ca. 1,2 ha wie im Vorentwurf angegeben (siehe Flächenbilanz unter Punkt 6 der Unterlage). Davon unterliegen aktuell 8.124 m² (0,81 ha) der Waldeigenschaft gem. § 2 LWaldG als Laubmischwald, Die in der Anlage befindliche Kartenskizze stellt die forstbehördliche Abgrenzung der Waldeigenschaft dar und bildet somit die Grundlage meiner Stellungnahme. Die kalkulierte Waldfächenbilanz der Oberförsterei Wünsdorf ergibt sich für das Plangebiet wie folgt: siehe Tab. 1.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden forstrechtliche Belange berührt. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf sind im Umfang von 7.002 m² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden davon insgesamt 3.835 m² Wald überplant. Die Überplanung von Waldfächen wird gesondert als Anlage (Plan) der Begründung beigefügt.</p> <p>Nachfolgend kann die betroffene Waldfächenbilanz flurstücksgenau entnommen werden:</p> <p>Flurstück 208 = 1.255 m² (Planung als Allgemeines Wohngebiet), Flurstück 211 = 1.865 m² (Planung als Parkanlage),</p>

Tab. 1:

Flurstück	Katasterfläche in m ²	überplante Waldfläche in m ²	Bemerkung	
207	1433	0,00	Planung als allg. Wohngebiet	Flurstück 212 = 495 m ² (Planung als Parkanlage), Flurstück 299/2 = 220 m ² (Planung als Parkanlage).
208	3604	1255	Planung als allg. Wohngebiet	Die restlichen Waldflächen im Umfang von 3.167 m ² werden in Verbindung mit dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auerwälder“ als Fläche für Wald ausgewiesen und erhalten.
211	4480	4480	Planung als Parkanlage	Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen.
212	499	499	Planung als Parkanlage	Daher wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden.
	Summe	8124		Zum jetzigen Zeitpunkt ist gem. der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gem. des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG zu kompensieren: <ul style="list-style-type: none"> • Grundkompensation (9100) = Faktor der Waldumwandlung 1,00
<p>Für die überplanten Flurstücke 207, 208 und 211 liegt ein bestandskräftiger Bescheid meiner Behörde über die Feststellung der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG vom 21. 06. 2019, AZ. : LFB 16. 04-7020-5A/16/19 vor. Eine detaillierte Flächenermittlung sowie flurstückscharfe Darstellung durch den Vorhabenträger bzw. des bevollmächtigten Planungsbüros bzgl. der Abgrenzung der Waldfläche ist hier noch erforderlich. Unter Punkt 2.3 auf Seite 5 der Unterlage wird das Plangebiet abzüglich der bebauten Flächenanteile als "bewaldet" charakterisiert. Gleichzeitig wird unter Punkt 3.8 "Waldflächen" auf Seite 13 der Unterlage festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes keine Waldflächen betroffen sind. Hier besteht ein gravierender Widerspruch im Vorentwurf sowie zur aktuellen Ausweisung der Waldeigenschaft durch meine Behörde. Auch der unter Punkt 5.9 auf Seite 21 der Unterlage angegebene ca. 5 m breite Gewässerrandstreifen parallel zum Nottekanal, mit den dargestellten Zielen der Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher aber auch der Wasserunterhaltung, unterliegt der Waldeigenschaft i.S. des § 2 LWaldG.</p> <p>Forderung der uFB: Unter Punkt 3.8 und 7.1 der Unterlage ist im weiteren Verfahren die betroffene und noch durch den Vorhabenträger genau zu bilanzierende Waldfläche gemäß § 2 LWaldG als Laubmischwald anzugeben. Gemäß der Planunterlage und der ausgewiesenen Waldeigenschaft soll die vorhandene Laubmischwaldfläche (Nutzungsartenkennung: 32010000) kalkulatorisch in folgende Nutzungsarten dauerhaft umgewandelt werden: Wohnbaufläche (Nutzungsartenkennung: 111000000) ca. 1.255 m² Wasserhafengebiet (Hafenbecken-Nutzungsartenkennung: 42000000) ca. 372 m² Parkanlage (Nutzungsartenkennung: 18040200) ca.</p>				

6.497 m ² Gesamtumwandlungsfläche: 8.124m ² .	
2. Stellungnahme zur Begründung Zu Punkt 2.3: Die Flächenbilanz über die Biotop-und Nutzungstypen (Tab.1) wurde zur Kenntnis genommen. Als Kalkulationsansatz gilt die unter Punkt 1 angegebene Gesamtumwandlungsfläche von 8.124 m ² .	Kenntnisnahme.
Zu Punkt 3.3: Die Aufstellung des B-Planes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nach forstbehördlicher Prüfung möglich. Begründung: Der Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (nachfolgend FNP benannt) vom März 2020 wurde diesbezüglich meinerseits mitgeprüft mit folgendem Ergebnis: In der Beteiligung zum jetzt rechtswirksamen FNP (2. Änderung-Stand 06 / 2018), war dieser Bereich bereits als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen. Forstbehördliche Einwände standen dieser Ausweisung für die perspektivische Stadtentwicklung nicht entgegen. Aufgrund der Darstellungsschärfe des FNP (Darstellung ab ca. 5.000 m ² Planungsfläche) und der schon vorhandenen alten Gartenanlagennutzung auf den Flurstücken 207 und tlw. 208 wird der 3. Änderung des FNP für die Lfd.-Nr. 16 bei gleichbleibender Ausweisung von ca. 4.745 m ² als <u>Allgemeines Wohngebiet</u> und der Restfläche als <u>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage</u> forstbehördlich zugestimmt . Somit könnte dieser B-Plan aus forstrechtlicher Sicht aus dem FNP (3. Änderung) gemäß § 8 Abs.3 BauGB entwickelt werden.	Kenntnisnahme.
Zu Punkt 3.8 Waldflächen: Diese Aussage ist zu korrigieren. Gemäß den o. g. Ausführungen wird Wald i.S. § 2 LWaldG auf ca. 8.124 m ² überplant. Die Zielnutzungsart "Parkanlage" ist unabhängig von dem jetzigen Zustand zu betrachten. Auch die in der Unterlage befindliche Faunistische Erfassung und Biotopkartierung weist für dieses Plangebiet betroffene Erlen-Eschenwälder (Biotope code 08110) und naturnahe Laubwälder (Biotope code 08292) im Umfang von ca. 8.142 m ² aus. Dies entspricht in etwa der forstbehördlich erfassten Waldeigenschaft von ca. 8.124m ² . Da ich davon ausgehe, dass die überplante Waldfläche als Parkanlage (Nutzungsart 18040200) zukünftig weiter für die Erholung komplett erschlossen werden soll (siehe Punkt 5.6 auf Seite 21 der Unterlage), beträgt die kalkulierte Gesamtumwandlungsfläche im Ansatz ca. 8.124 m ² (0,81 ha). Kompensation des dauerhaften Waldflächenverlustes	Kenntnisnahme. Die Begründung wird entsprechend angepasst. (vgl. oben.)

<p><u>für das Allgemeine Wohngebiet und die Entwicklung der Parkanlage:</u></p> <p>Aus dem Vorentwurf ist nicht erkennbar, dass dieser B-Plan für die Waldbetroffenheit forstrechtlich qualifiziert werden soll. Lediglich unter Punkt 3.10 auf Seite 14, 4. Absatz der Unterlage wird auf die Möglichkeit der vertraglichen Sicherung weiterer Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag verwiesen. Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.</p> <p>Diese forstrechtliche Qualifizierung erreicht der B-Plan aktuell noch nicht. Damit der Bebauungsplan die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWatdG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08.2008)³, muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten: Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstückgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z.B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.</p> <p>1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme- nach Forstrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> Erstaufforstungsfläche und/oder Waldumbaumfläche und/oder Waldrandgestaltung ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen <p>2. Maßnahmenbeschreibung</p> <ol style="list-style-type: none"> Pflanzenanzahl und Baumart(-en) und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur und Nachbesserung <p>3. Fristsetzung für Maßnahmendurchführung</p> <p>4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen</p> <p>5. Sicherheitsleistung</p> <ol style="list-style-type: none"> Fälligkeit und Höhe und Art der Sicherheit und Zeitraum 	
---	--

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

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

Zum jetzigen Zeitpunkt ist gemäß der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gemäß des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG4 zu kompensieren: siehe Tab. 2.

Tab. 2:

Wald-funktion (WF)	Nummer der Waldfunktion	Faktor der Wald-funktion
Walderhalt gemäß § 1 LWaldG	9100 – Grund-kompensation	(1, 00) *

*Die Waldfunktion "Walderhalt gemäß § 1 LWaldG" ist als Grundkompensation mit Faktor 1,0 auf 100 % der betroffenen Waldfläche als Ersatzaufforstungsmaßnahme zu kompensieren. Bei der Gesamtbeurteilung der betroffenen Waldfläche handelt es sich um einen Laubholzmischwaldcharakter unterschiedlichen Alters, der durch natürliche Suk-Zession entstanden ist. Bei der Planung der forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist folgendes zu beachten: Mindestens im Umfang der beanspruchten Waldfläche (Grundkompensation), ist eine Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) zu planen. Somit ist hier von einer kalkulierten Ersatzaufforstungsfläche von ca. 8.124 m² auszugeben. Liegt diese Kompensationsfläche nicht, wie hier der Fall, im B-Plan Gebiet selbst, so ist diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum "Mittlere Mark", über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Ist in diesem Naturraum keine geeignete Ersatzaufforstungsfläche verfügbar, so kann auf die angrenzenden Naturräume ausgewichen werden.

Hinweis: Erreicht der B-Plan die forstrechtliche Qualifizierung nicht oder ist dieses nicht beabsichtigt, so muss zur Umsetzung der Nutzungsartenänderung im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen forstrechtlichen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden werden.

<u>Zu Punkt 5.6 Öffentliche Grünfläche:</u> Diese Formulierung lässt erkennen, dass die betroffene Fläche mit der aktuellen Nutzungsart Wald, perspektivisch über Wegeverbindungen parkähnlich weiter erschlossen (umgewandelt) werden soll. Die folgende Ausführungsplanung soll dies konkretisieren.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 5.10 Textliche Hinweise:</u> Unter diesem Punkt ist ab Seite 21 der Unterlage folgender Text aufzunehmen: Waldgesetz Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. 1/19 [Nr. 15]) zu beachten.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt 7.1 Umweltbericht:</u> Hier ist bei der späteren Erstellung des Umweltberichtes im laufenden Verfahren konkret auf das Schutzgut Wald und die geplante perspektivische Parkanlagennutzung einzugehen. Diese überplante Waldfläche hat eine wichtige Wasserspeicherfunktion durch die direkte Anbindung an den Nottekanal. Hier ist die temporär mögliche Überflutungssituation und die Einbindung der im Wald liegenden Kleingewässer im Hinblick auf die Parkanlagenverschließung mit Versiegelungsbereichen zu bewerten. Begründung: Aktuell hat die Gemarkung Zossen nur ein Bewaldungsprozent von ca. 21%. Das Bewaldungsprozent des Landes Brandenburg beträgt gegenwärtig 37%. Ein Bewaldungsprozent unter 20 wird aber forstpolitisch schon als problematisch angesehen.	Kenntnisnahme.
<u>Zu Punkt V, Rechtsgrundlagen / Quellenverzeichnis:</u> Hier ist nachfolgendes Gesetz aufzunehmen: Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. 1/19[Nr. 15]).	Kenntnisnahme.
<u>Zur Planzeichnung:</u> Hier ist unter den "Textlichen Hinweisen" und den "Rechtsgrundlagen" nachfolgendes Gesetz aufzunehmen: Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30, April 2019(GVBl. 1/19[Nr. 15]).	Kenntnisnahme.

7.	Landkreis Teltow-Fläming vom 06.07.2020
7a	Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung vom 06.07.2020
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Begründung</p> <p>Die Vorentwurf-Unterlagen zur o.g. Planung enthalten bereits detaillierte Ausführungen zu den übergeordneten Planungsbindungen. Entgegenstehende Festlegungen sind hier insofern nicht erkennbar. Ergänzend wird zudem angemerkt, dass der vorgesehene Geltungsbereich in der Festlegungskarte zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) augenscheinlich im Bereich der aufgezeigten Siedlungs- und Verkehrsfläche der Stadt Zossen liegt. Die abschließende Beurteilung hierüber obliegt der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung. Entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Parallelverfahren der 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen findet sich unter Punkt 3.3 der Begründung. Auch wenn das Sondergebiet unter der 0,5 ha-Darstellungsschärfe liegt wird empfohlen, in der Begründung zum FNP eine vergrößerte Ausschnittzeichnung einfließen zu lassen, die auch diese Darstellung beinhaltet. Zudem sollte sich eine textliche Auseinandersetzung zum Thema in der FNP Änderung finden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Nach der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg steht die Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Zum Entwurf werden folgende Festsetzungen getroffen (Plananpassung): Allgemeines Wohngebiet, private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstrukturen, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Flächen für Wald.</p> <p>Eine Auseinandersetzung zur Thematik Flächennutzungsplan erfolgt in der Begründung zum Entwurf wie folgt:</p> <p>Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen wurde am 19. Dezember 2016 im Amtsblatt der Stadt Zossen bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan wirksam. Seitdem erfolgten im Wesentlichen drei Änderungsverfahren mit den Bezeichnungen 2. Änderung, 3.1 Änderung und der 3. Änderung. Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung ruht aktuell bzw. wurde in die 4. Änderung geändert.</p> <p>Die letzte Änderung, welche in Kraft getreten ist, ist die 3. Änderung. Die 3. Änderung des FNP trat am 05.12.2023 mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Zossen in Kraft. Die dritte Änderung weist den Geltungsbereich als</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbaufläche und • Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. <p>In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen.</p> <p>Daraufhin wurde, wie im vorherigen Kapitel genannt, im Rahmen des Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen zu den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiet nicht zu erwarten.</p>

	<p>Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Wald festgesetzt, hier besteht aber grundsätzlich kein Widerspruch zu den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf die Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes. Für die Gesamtstadt Zossen wurde eine Festlegung getroffen, dass Flächen im Flächennutzungsplan ab 0,5 ha dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Fläche für Wald von 0,3 ha wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.</p>
<p>Planzeichnung</p> <p>Der Übersichtlichkeit halber wird empfohlen, bei der Textlichen Festsetzung (TF) 1 die beiden Arten der baulichen Nutzung durch Absatz zu trennen. Bezuglich der TF zum Sondergebiet (SO) ist zu beachten, dass die allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen detailliert und abschließend festzusetzen sind, da anhand dessen die Zulässigkeit konkreter Vorhaben zu beurteilen ist. Insofern ist die Formulierung "Anlagen zum Betrieb einer kleinen Hafenanlage" unbestimmt und zu überarbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Zudem sind hinsichtlich der Festsetzung von Betrieben zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Beispielsweise wäre es möglich, "im Rahmen der Zweckbestimmung auch den Störgrad der zulässigen Anlage festzusetzen, um die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen abzusichern".</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt.</p>
<p>Der 2. Satz der TF 3 zu den Regelungen für Nebenanlagen ist entbehrlich (siehe § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO4 sowie § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt.</p>
<p>Bezuglich der TF wird zum Begriff des Vollgeschosses für das weitere Verfahren um Beachtung der Übergangsregelung des § 88 Abs. 2 BbgBO5 gebeten. Die öffentliche Grünfläche "Parkanlage" enthält im Plan zwei unterschiedliche Grüntöne. Handelt es sich um einen Übertragungsfehler oder ist eine weitere Flächendifferenzierung beabsichtigt?</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die festgesetzte Grünfläche hat nach der PDF-Datei eine Farbgebung.</p>
<p>Die in der Planzeichenerklärung verwendete Formulierung für die Festsetzung "Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Kleine Hafenanlage" wird im Plan mit "Kleiner Hafen" bezeichnet. Hier ist Einheitlichkeit herzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Wird nicht weiter verfolgt.</p>
<p>Für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ist zu beachten, dass es sich hier um die definitive Obergrenzen handelt. Die Festsetzung eines</p>	<p>Kenntnisnahme. Die BauNVO wurde angepasst, so dass es sich hierbei nur noch um Orientierungswerte handelt.</p>

<p>"Höchstmaßes" ist demnach nicht möglich. Hinsichtlich der Rechtsgrundlagen sind folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen (Fettdruck) vorzunehmen: PlanZV..., zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), BNatSchG..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. 3.2020 (BGBl. I S. 440).</p> <p>Die Formulierung "Planunterlage" in der Planzeichenerklärung ist durch die Formulierung "sonstige Planzeichen ohne Normcharakter" zu ersetzen. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keine Normcharakter.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Plananpassung bezüglich der Planunterlage erfolgt nicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Weitere Hinweise des Landkreises:</p> <p>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht - Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht.</p> <p>Von der Unteren Denkmalschutzbehörde (hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde im Amt für</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz) sowie dem Gesundheitsamt (hier: SG Hygiene und Umweltmedizin) lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht. Auf die Zwischeninformation der Unteren Denkmalschutzbehörde per E-Mail vom 22.6.2020, die als Anlage beigefügt ist, wird jedoch entsprechend verwiesen.	
---	--

7b Hauptamt/ Infrastrukturmanagement vom 26.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbauhöerde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

7c Ordnungsamt vom 01.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens derzeit keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7d Straßenverkehrsamt vom 22.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine Einwände bestehen. Ich möchte lediglich darauf hinweisen, dass die Friesenstraße eine Einbahnstraße ist, befahrbar aus FR B96. Ich bitte um weitere Beteiligung.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7e Untere Bauaufsichtsbehörde vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Zum Bebauungsplan "Wohnen am Stadtpark" der Stadt Zossen gibt es bauordnungsrechtlich aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

7f Umweltamt – untere Naturschutzbehörde vom 30.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist die Verwirklichung der beabsichtigten Planung in der vorgesehenen Form nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtlicher</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der Entwurf wurde entsprechend angepasst.</p>

<p>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>LSG Nördlich am Plangebiet grenzt mit dem Flurstück 207 der Flur 14 in der Gemarkung Zossen das Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Notte-Niederung" an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde vom Vorentwurf zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Widersprüche zur Verordnung des LSG bestehen. Der Geltungsbereich ragt demnach nicht mehr in das LSG hinein.</p>
<p>a) Einwendungen:</p>	
<p>1.1. Überplanung Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" Das Flurstücke 207 (Flur 14, Gemarkung Zossen) ist Bestandteil des gern. § 26 BNatSchG unter Schutz stehenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Notte-Niederung" (siehe Anlage 1)</p>	
<p>Diese Fläche ist im BP als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie tlw. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit Straßenbegrenzungslinien) dargestellt. Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) reicht bis in das LSG hinein und ermöglicht dort die Errichtung von Gebäuden mit 4 Vollgeschossen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind im WA Nebenanlagen gem. § 14 der BauNVO zulässig, das bedeutet, dass im LSG neben der Wohnbebauung auch Garagen, Gemeinschaftsanlagen usw. errichtet werden könnten.</p>	
<p>Diesbezüglich ist die Darlegung unter dem Punkt 3.4 der Begründung zum BP (Seite 12), dass auf Grund des Vorhandenseins einiger ehemals genutzter Gartenlauben, Zuwegungen sowie eines Zaunes der Schutzzweck des LSG nicht berührt würde und daher das LSG nicht betroffen sei, naturschutzrechtlich nicht zutreffend.</p>	
<p>In einem LSG sind gern. § 26 Abs. 2 BNatSchG nach Maßgabe näherer Bestimmungen (hier Rechtsverordnung - RVO) alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu verunstalten, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwider zu laufen, bedürfen gern. § 4 Abs. 2 der RVO über das LSG der Genehmigung.</p>	
<p>Der Genehmigung bedarf gem. §4 Abs. 2 Nr. 1 der RVO insbesondere, wer beabsichtigt, bauliche Anlagen die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern. Das betrifft gem. § 4 Abs. 2 Nr. 4 der RVO u. a. auch die Anlage von Straßen, Wegen, Plätzen oder sonstigen Verkehrseinrichtungen.</p>	
<p>Das Vorhaben im Bereich des LSG bedarf also einer</p>	

<p>naturschutzrechtlichen Genehmigung. Diese darf nur erteilt werden, wenn die beabsichtigte Handlung nicht den Gebietscharakter verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder unerheblich zuwider läuft.</p> <p>Die Erteilung einer derartigen Genehmigung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da u. a. von einer Änderung des Gebietscharakters stets dann auszugehen ist, wenn eine dem Gebiet wesensfremde Nutzung aufgenommen werden soll. Die LSG-Fläche ist entsprechend Punkt 2.3 der BP-Begründung mit veralteten Gartenlauben, welche brachliegen, bebaut. Insgesamt sind innerhalb der ehemals genutzten Gartenlauben 573 m² Boden versiegelt. Um auf dieser im Außenbereich gelegenen Fläche überhaupt eine Wohnbebauung möglich zu machen, ist deshalb die Aufstellung des BP erforderlich. Es ist also eindeutig von einer neuen, dem dortigen Gebiet wesensfremden Nutzung auszugehen, was rechtlich eine Veränderung des Gebietscharakters darstellt.</p> <p>Ein Widerspruch zum Schutzzweck besteht im Übrigen bereits dann, wenn auch nur ein einziger Schutzzweck auf der betroffenen Fläche nachteilig berührt wird was im vorliegenden Fall zutreffend ist, da u. a. entsprechend § 3 Nr. 1 a und b der RVO der Schutzzweck des LSG in der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes besteht.</p> <p>Insbesondere sollen die Lebensraumfunktionen der landschaftstypischen, abwechslungsreichen und teilweise gefährdeten Ufergesellschaften erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden, was auch das Flurstück 207 betrifft, welches innerhalb der gem. § 61 BNatSchG von Bebauung freizuhaltenden 50 m-Uferzone des "Notte-Kanals" liegt. Darüber hinaus soll die Funktionsfähigkeit der Böden erhalten, entwickelt oder wiederhergestellt werden durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherung und Förderung der natürlichen Vielfalt der Bodeneigenschaften, - den Schutz des Bodens vor Überbauung und Verdichtung. <p>Es ist also absehbar, dass die Voraussetzungen für die Erteilung einer Landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung im Sinne des § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG nicht vorliegen, so dass die Genehmigungsfähigkeit auf Ebene der Baugenehmigung im Rahmen eines "Befreiungsverfahrens nach § 67 Abs. 1 BNatSchG geprüft werden muss.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die Büsche und Bäume auf dem Flurstück 207 (kein Wald nach forstrechtlicher Beurteilung) nicht der BaumSchVQ TF unterliegen, sondern einzig der LSG-RVO. Danach löst eine beabsichtigte Beseitigung von Hecken, Gebüschen, Feld- oder Ufergehölzen den Verbötsstatbestand nach § 4 Abs. 1 Nr. 4</p>	
---	--

<p>der Schutzgebietsverordnung aus, was regelmäßig ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG nach sich zieht.</p> <p>Die Regelungen einer LSG-RVO bleiben von einem B-Plan unberührt und finden bei einer Genehmigungsentscheidung für konkrete Bauvorhaben weiterhin Anwendung (§ 29 Abs. 2 BauGB). In einem Baugenehmigungsverfahren sind sie als öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten (§ 72. Abs. 1 Satz 1 BbgBO). Widerspricht ein Bauvorhaben dem Schutzzweck des LSG und liegen weder Genehmigungs- noch Befreiungsvoraussetzungen vor, ist es unzulässig. Die Lage eines Bauvorhabens innerhalb des Geltungsbereichs eines B-Planes ändert daran nichts.</p> <p>Nicht die Darstellungen oder Festsetzungen eines B-Planes verletzen das Bauverbot, sondern erst deren Verwirklichung, also die konkrete Handlung. Eine Stadt oder Gemeinde muss daher absehbare Widersprüche geplanter Bauvorhaben zum LSG-Schutzzweck bereits in der Planung bewältigen. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den B-Plan keine Darstellung aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt. V. 21. 10. 1999-4C1. 99, NuR 2000,321).</p> <p>Auch Fachplanungen, die nicht durch Planfeststellungsbeschlüsse umgesetzt werden grenzen unmittelbar oder durch auf ihrer Grundlage erlassene Rechtsverordnungen die Planungshoheit der Gemeinden ein, indem sie Regelungen treffen, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke mehr oder weniger stark einschränken. Der §29 Abs. 2 BauGB regelt ausdrücklich, dass Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften durch die §§ 30-37 BauGB nicht berührt werden, d. h. daneben ihre Gültigkeit behalten. Unabhängig davon gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass höherrangiges Recht (z. B. eine Rechtsverordnung) niederrangigeres-Recht (z. B. eine Bebauungsplansatzung) verdrängt.</p> <p>Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete fachgesetzliche Regelungen können daher nicht durch Abwägung überwunden werden. Ein Bebauungsplan, der die Zulässigkeit von Vorhaben begründen soll, die diesen Regelungen widersprechen, wäre daher insoweit nicht vollziehbar und damit nichtig. Deshalb wird vorsorglich Widerspruch gegen die Einbeziehung des LSG (Flurstück 207) in den BP als Allgemeines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) eingelegt.</p>	
<p>1.2. Überplanung des gem. § 61 BNatSchG von Bebauung frei zu haltenden 50 m-Uferbereichs des Notte-Kanals (Gewässer 1.</p>	<p>Kenntnisnahme 50m Freihaltung Uferzone Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im</p>

<p>Ordnung) Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, 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. Im vorliegenden Fall würde dieses Verbot das Flurstück 207 vollständig und das Flurstück 208 tlw. betreffen. Eine Ausweisung als Baufläche stellt demzufolge einen Normwiderspruch da.</p> <p>Auch das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kleines Wasserhafengebiet" liegt in dieser von Bebauung frei zu haltenden Uferzone des Notte-Kanals. Gem. § 61 Absatz 2 BNatSchG genießen nur solche baulichen Anlagen Bestandsschutz, welche bei In-Kraft-Treten des Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder zugelassen waren.</p> <p>Entsprechend der Festsetzung Nr. 1 des BP sollen aber in diesem Sondergebiet Anlagen zum Betrieb einer kleinen Hafenanlage, Betriebe zur Herstellung, Reparatur und Wartung von Booten, Schank und Speisewirtschaften, sowie ausnahmsweise auch Wohnungen Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig sein.</p> <p>Gemäß § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde zwar unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des Absatzes 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, diese ist jedoch daran gebunden, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer 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 BNatSchG entsprechend. <p>Die vorgesehene Nutzung dürfte jedoch die Geringfügigkeitsgrenze wesentlich überschreiten, so dass hier wahrscheinlich nur ein Befreiungsverfahren nach § 67 Abs. 1 BNatSchG im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung in Frage kommt.</p> <p>Der Inanspruchnahme von Flächen, welche gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG von Bebauung frei zu halten sind, wird darum vorsorglich widersprochen.</p>	<p>Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung, zu denen der Notte-Kanal gehört, sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde der Bebauungsplan zum Entwurf entsprechend angepasst, so dass keine Baugebiete innerhalb dieser 50m Freihalte-Uferzone liegt. Lediglich die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ragt, innerhalb der Freihalte Uferzone hinein. Da allerdings innerhalb der öffentlichen Grünflächen meist keine prägenden baulichen Anlagen umgesetzt werden dürfen (Wahrung des Grüncharakters), besteht kein wirklicher Handlungsbedarf. Allerdings können innerhalb der getroffenen Zweckbestimmung „Parkanlage“ bauliche Anlagen, wie Wege, Unterstellhütten oder spielerische Bewegungsflächen grundsätzlich zugelassen werden. Gem. § 61 Abs. 3 BNatSchG kann die Untere Naturschutzbehörde unter bestimmten Voraussetzungen von dem Verbot des o.g. Abs. 1 auf Antrag eine Ausnahme zulassen, die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes 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 dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Mit der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche und der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist hier die „Geringfügigkeitsgrenze“ eingehalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind. Auf der Planzeichnung erfolgt daher folgender Hinweis:</p> <p>„Freihaltung von Uferzonen <i>An der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Notte-Kanal (Gewässer 1. Ordnung). Im Abstand bis 50 m von der Uferlinie dürfen keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im</i></p>
--	--

	<p><i>Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist.“</i></p>
<p>1.3 Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH) "Prierowsee" Die Darlegung im Punkt 3.4 der Begründung zum BP (Seite 12) ist insoweit missverständlich, dass dargelegt wird, dass sich nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches des BP das FFH-Gebiet "Prierowsee" befindet.</p> <p>Der Geltungsbereich des BP-Gebietes überlagert auf dem Flurstück 207 das FFH-Gebiet im nördlichen Teil mit dem WA. Auch das Flurstück 299/2, welches als "Parkanlage" sowie Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dargestellt ist, überlagert im nördlichen Teil das FFH-Gebiet.</p> <p>Gem. § 34 Absatz 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Matura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung, des Gebiets dienen.</p> <p>Nach der maßgeblichen 23. Erhaltungszielverordnung, für das FFH-Gebiet vom 03. September 2018 (GVBl Bbg Nr. 57 vom 10.09.2018) sind folgende LRT als Erhaltungsziele im Gebiet zu schützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (3140) - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions - Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (6410), - Feuchte Hochstaudenfluren der planten und montanen bis alpinen Stufe (6430). <p>Diese Lebensraumtypen sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen, was auch von der Biotopkartierung für den B-Plan bestätigt wird.</p> <p>Im Managementplan für das damalige FFH-Gebiet "Umgebung Prierowsee", das inzwischen mit dem FFH-Gebiet "Prierowsee" zusammengelegt wurde, wird für die von dem B-Plan überplanfen Flächen allerdings die freie Sukzession als Ziel festgelegt.</p> <p>Als Erhaltungsziele sind im FFH-Gebiet nach der o.g. Erhaltungszielverordnung darüber hinaus</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>FFH-Gebiet</p> <p>Nördlich und außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes erstreckt sich auch das Flora-Fauna-Habitat (FFH) Gebiet „Prierowsee“. In den FFH Gebieten sind Vorkommen von bestimmten Lebensräumen und Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung. Die Lebenstypen und Arten sind in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und nach Artikel 1 (k) der FFH-Richtlinie zu sichern. Das Gebiet ist ca. 210 ha groß. Mit der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.07.2020 wurde darauf hingewiesen, dass die Planung des Bebauungsplanes die Verträglichkeit zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebiet zu prüfen ist. Danach ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen erheblich beeinträchtigt werden könnte. Dieser Hinweis erfolgte im Übrigen auch im Verfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt. Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p>

<p>folgende Arten zu schützen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fischotter (<i>Lutra lutra</i>), - Bauchige Windelschnecke (<i>Vertigo moulinsiana</i>), - Schmale Windelschnecke (<i>Vertigo angustior</i>). <p>Während die Biotope des B-Plangebietes für die Windelschnecken keine geeigneten Habitate bieten, ist von einem Vorkommen des Fischotters im Notte-Kanal auszugehen. Von dort aus können die Gewässer des Plangebietes vom Fischotter als Nahrungsquelle genutzt werden. Auch der Bereich des Hafenbeckens, das wieder genutzt werden soll, kann Teil des Lebensraums des Fischotters sein.</p>	
<p>1.4 Biotopschutz</p> <p>1. Innerhalb des BP-Gebietes befinden sich insbesondere uferbegleitend großflächig gern. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein ebenfalls geschütztes temporäres Kleingewässer. Das Kleingewässer wird in der-Planung von der Wohnbaufläche überlagert. Der geschützte Moor-, Bruch und Auenwald soll laut Unterlagen Bestandteil der "Parkanlage" sowie der "Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" werden.</p> <p>Absolut nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, wieso für diese Maßnahmenfläche festgesetzt werden soll (Textliche Festsetzung Nr. 5), dass hier Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden dürfen? Welche Bauaktivitäten sind hier innerhalb der geschützten Biotope und des ohnehin von Bebauung frei zu haltenden Uferbereiches des "Notte-Kanals" geplant? Darüber hinaus wird dargelegt, dass mit der Festsetzung "Parkanlage" der aktuelle Stadtpark gesichert werden soll. Mit der Festsetzung soll des Weiteren neben dem öffentlichen Baumbestand auch die Wegeverbindungen (Bestand) gewahrt werden. Die Durchwegung sollen allerdings erst im Rahmen der Ausführungsplanung werden.</p> <p>Die Festsetzung einer Parkanlage könnte unter Umständen dem Biotopschutz zuwiderlaufen, da eine Parkanlage/Grünanlage eher der Erholung dient (Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. BauGB). Ohne ein entsprechendes Pflege- und Entwicklungskonzept. diesen Bereich kann jedoch nicht eindeutig beurteilt werden, ob diese Maßnahmen im Biotopbereich zulässig sein werden.</p> <p>Bei der Ausweisung der Parkfläche sowie der Maßnahmenfläche wird vorsorglich auf den § 30 Abs. 2 BNatSchG verwiesen, wonach Handlungen, die zu einer Zerstörung oder</p>	<p>Kenntnisnahme Geschütztes Biotop</p> <p>Innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes befinden sich, insbesondere uferbegleitend, großflächig gem. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG gesetzlich geschützte Moor-, Bruch- und Auenwälder sowie im Bereich der ehemaligen Gartenanlagen ein geschütztes temporäres Kleingewässer. Nach der Anpassung des Geltungsbereiches ist das geschützte temporäre Kleingewässer außerhalb der Grenzen des Bebauungsplans und eine Betroffenheit nicht mehr gegeben. Für die Flächen auf dem die geschützten Moor-, Bruch- und Auenwälder liegen, wird im Bebauungsplan eine Fläche für Wald i.V.m. einer Umgrenzungssignatur für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Erhalt des geschützten Biotops. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung des geschützten Biotops kann dadurch vermieden werden.</p>

<p>sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen können, verboten sind.</p> <p>Eine Beseitigung oder Zerstörung eines besonders geschützten Biotops wird sich in aller Regel nur dann rechtfertigen lassen, wenn der begehrten anderweitigen Nutzung eine herausgehobene Stellung innerhalb der Gemeinwohlbelange zukommt und der betroffene Biotop über eine eher gering ausgeprägte Schutzwürdigkeit verfügt, was hier nicht der Fall ist (hohe Bedeutung, siehe Punkt 8.1, Seite 38 der Begründung zum BP).</p> <p>Den hohen Rang des Biotopschutzes betont in diesem Zusammenhang auch die Rechtsprechung mit der Feststellung, dass eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz allenfalls in Betracht komme, wenn Gründe des öffentlichen Interesses von besonderem Gewicht sie rechtfertigen. Denn der Gesetzgeber misst dem Schutz dieser Biotope erkennbar hohe Bedeutung bei, die über die Eingriffsregelung weit hinaus reicht (BVerwG, Beschluss vom 21. Dezember 1994 - 4 B 266. 94).</p> <p>In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein Bebauungsplan gern. § 5 Abs. 4 BauGB nicht gegen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen verstößen darf, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind. Es entspricht dem Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den keine Darstellungen aufnehmen, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann (BVerwG, Urt V. 21. 10. 1999-4C1. 99, NuR 2000, 321).</p>	
<p>1.5. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)</p> <p>Im aufgestellten LP der Gemeinde Zossen, 1. Fortschreibung Teil A, sind die Plangebietsflächen wie folgt dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung von Feuchtwäldern und feuchten Laubgebüschen . - Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten <p>Der LP stellt den Bestand der Garten bzw. Wochenendhausnutzung dar und formuliert für diesen Siedlungsbereich eine Durchgrünung durch Erhalt, Sicherung bzw. Entwicklung. Die Etablierung einer Wohnnutzung widerspricht den Darstellungen des FNP und wurde im LP bisher nicht bewertet. Den Aussagen in der Begründung des B-Planes, dass kein Widerspruch zum LP der Stadt Zossen besteht, kann nicht gefolgt werden. Da zur Aufstellung des B-Planes eine FNP Änderung erforderlich wird, ist auch der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben. Eine Fortschreibung des LP ist zudem auch dem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Rahmen der dritten Fortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Zossen wurde der betroffene Bereich als Wohnbaufläche entsprechend berücksichtigt. Die dritte Fortschreibung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming mit dem Schreiben vom 27.04.2023 bestätigt und gilt als aufgestellt. In der Gesamtbewertung der dritten Fortschreibung des Landschaftsplanes wurde darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung eines Wohnbauvorhabens nur möglich ist, wenn eine FFH-Verträglichkeitsprüfung mit Bestätigung, dass keine negativen Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet besteht. Des Weiteren wäre das Eingriffspotenzial dann weder ausgleich- noch ersetzbar, wenn die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet</p>

<p>Tatbestand geschuldet, dass sich das Flurstück 207 vollständig im LSG "Notte-Niederung" befindet und sich eine Teilfläche dieses Flurstückes sogar im FFH-Gebiet DE 3746-302 "Prierowsee" befindet.</p> <p>Der LP formuliert den Erhalt und die Sicherung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete als Ziel und Erfordernis des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Neben dem direkten Verlust durch Überbauung/Umnutzung des Flurstückes 207 im LSG wäre zudem durch die Nutzungsintensivierung mit erheblichen Beeinträchtigungen und Störungen des angrenzenden LSG und FFH-Gebietes zu rechnen. Störungen für diesen sensiblen Naturraum wären vorprogrammiert. Die Umnutzung und Überbauung als Wohngebiet dieser Flächen und die damit einhergehende Frequentierung der sensiblen Bereiche stehen im Widerspruch zur Darstellung "Sicherung, Pflege und Entwicklung von durchgrünten Siedlungsbereichen, Grünflächen und Kleingärten" in der Entwicklungskarte des LP.</p> <p>Aus vorgenannten Widersprochen und aufgrund der noch ausstehenden 3. Änderung des FNP ist der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.</p>	<p>Prierowsee gem. Anlage 2 zur Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes Brandenburg durchgeführt.</p> <p>Im Ergebnis dieser FFH-Vorprüfung wurde festgestellt, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden können. Die FFH-Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt.</p> <p>In Verbindung mit der 3. Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Zossen wurde für betroffene Fläche die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Verfahren darauf hingewiesen, dass eine Nutzung nur möglich ist, wenn eine FFH-Vorprüfung durchgeführt wird. Dabei muss im Ergebnis bestätigt werden, dass keine negativen Auswirkungen vom Bauvorhaben auf das FFH-Gebiet bestehen.</p> <p>Daraufhin wurde, wie im vorherigen Kapitel genannt, im Rahmen des Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Danach sind negative Auswirkungen zu den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiet nicht zu erwarten.</p> <p>Insgesamt kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung trägt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden auch Flächen für Wald festgesetzt, hier besteht aber grundsätzlich kein Widerspruch zu den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf die Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes. Für die Gesamtstadt Zossen wurde eine Festlegung getroffen, dass Flächen im Flächennutzungsplan ab 0,5 ha dargestellt werden. Mit der Ausweisung der Fläche für Wald von 0,3 ha wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.</p>
<p>b) Rechtsgrundlage: zu 1. 1-LSG. <ul style="list-style-type: none"> - § 26 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. mit § 67 Abs. 1 BNatSchG sowie RVO über das LSG "Notte-Niederung" - § 8 Abs. 3 BbgNat\$chAG - § 29 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 4 BauGB sowie § 6 Nr. 2 BauGB <p>zu 1.2 -Bauverbot an Gewässern <ul style="list-style-type: none"> - § 61 Absätze 1, 2 und 3 BNatSchG i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG </p> </p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>zu 1. 3. -FFH</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1a Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 34 BNatSchG <p>zu 1.4. - Biotopschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG und § 67 Abs. 1 BNatSchG <p>zu 1.5. - Flächennutzungs- und Landschaftsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - §§ 9 ff BNatSchG 	
<p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>
<p>zu 1.1-LSG</p> <p>Die Befreiungsvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und Straßen im LSG dürften nach einer ersten Prüfung nicht vorliegen. Daher wird empfohlen, entweder das Flurstück 207 aus dem Plangebiet herauszunehmen^ diese Fläche als Maßnahmenfläche für den Naturschutz und die Landschaftspflege zu nutzen, z. B. in Form von Rückbaumaßnahmen und anschließender Renaturierung.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Befreiung wird auf folgendes hingewiesen. Bedarf ein im LSG gelegenes Vorhaben nach anderen Rechtsvorschriften als dem Naturschutzrecht einer behördlichen Zulassung oder Anzeige (z. B. Baurecht) dann darf die Befreiung/landschaftsschutzrechtliche Genehmigung auch erst im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens erteilt (oder auch abgelehnt) werden. Antragsteiler muss der Vorhabensträger bzw. Flächeneigentümer sein, also in der Regel die Gemeinde. Es erfolgt also keine Zusicherung oder Befreiung gegenüber der Gemeinde im Rahmen der TOB zum FNP.</p>	
<p>zu 1.2. - Bauverbot an Gewässern</p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie unter dem Punkt 1. 1. benannt, dass Flurstück 207 sollt entweder aus dem Geltungsbereich des BP herausgenommen, oder von jeglicher Bebauung frei gehalten werden. Für das Flurstück 208 sowie den "Kleinen Hafen" müsste auf Grundlage eines konkreten Konzeptes geprüft werden, ob eine Ausnahmegenehmigung nach § 61 Abs. 3 BNatSchG oder auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erteilt werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>
<p>zu 1.3-FFH</p> <p>Um eine rechtssichere Planung zu gewährleisten, ist hinsichtlich der o.g. Aspekte die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Es ist festzustellen, ob der Fischotter als Erhaltungsziel des Gebietes durch die vorbereiteten Eingriffe und sonstigen Wirkungen der Planung erheblich beeinträchtigt werden könnte. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die Entwicklung des Wohngebietes und insbesondere des Sondergebietes innerhalb des FFH-Gebietes geeignet sind, eine</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>

<p>erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des Gebietes und damit der zu schützenden LRT zu bewirken. Die Entwicklung wird entgegen des formulierten Ziels des entsprechenden Managementplans geplant (s. oben).</p> <p>Konkretisierende Rechtsgrundlage zur Anwendung des § 34 BNatSchG in Brandenburg ist die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg" (ABI Bbg Nr. 43 vom 30. Okt. 2019).</p>	
<p>zu 1.4 Biotopschutz:</p> <p>Der Bereich des geschützten Biotops (Kleingewässer sowie Moor, - Bruch- und Auenwald) muss von jeglicher Nutzungsänderung ausgenommen werden. An Stelle der dort jetzt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 vorgesehenen Minimierung der Versiegelung sind biotopfördernde Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann zwar von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, jedoch nur unter der Bedingung, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Für die Erteilung der Ausnahme müsste also ein Nachweis (inklusive Artenschutzbeitrag und landschaftspflegerischer Fachbeitrag) geführt werden, dass die Zerstörung oder Beeinträchtigung des betreffenden Biotops ausgeglichen werden kann.</p> <p>Erforderlich ist beim Ausgleich die Herstellung eines gleichartigen Biotops, d. h. eines Biotops, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem zerstörten oder beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt. Ferner muss wahrscheinlich sein, dass sich in absehbarer Zeit unter eigenverantwortlichem Zutun des Verursachers ein etwa gleichwertiger Biotop entwickeln kann.</p> <p>Im Unterschied zur Eingriffsregelung ist es bei der Ausnahmegenehmigung für den Biotopschutz nicht möglich, bei Undurchführbarkeit von Ausgleichsmaßnahmen durch Vornahme von Ersatzmaßnahmen oder -Zahlungen zu einer Zulässigkeit der Maßnahme zu gelangen.</p> <p>Insofern eine Ausgleichbarkeit nicht gegeben sein sollte, müssen die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG geprüft werden. Befreiungen dürfen jedoch nur erteilt werden, wenn die Maßnahme "notwendig", d. h. erforderlich ist.</p> <p>Die Erforderlichkeit ist nur gegeben, wenn eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle nicht möglich oder nicht zumutbar ist oder auf Grund der Gesamtabwägung der berührten Belange ein anderer Standort ausscheidet. Die mit der Maßnahme verfolgten Gründe des Gemeinwohls müssen weiterhin das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Biotops</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>

<p>überwiegen.</p> <p>Nach einer ersten Vorprüfung scheinen weder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG noch die Befreiungsvoraussetzungen nach § 67 Abs. 1 BNatSchG vorzuliegen.</p> <p>Alternativ kann die UNB entsprechend § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes über die Ausnahme/ Befreiung von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG entscheiden. Wird die Befreiung erteilt, bedarf es für die Durchführung eines, im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme/ Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von 7 Jahren nach Inkrafttreten des B-Planes begonnen wird.</p> <p>Grundlage für die Prüfung ist ein artenschutzrechtlicher-, sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag.</p>	
<p>zu 1.5. Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)</p> <p>Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt die 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Zossen vor, der die Plangebietfläche ausschließlich im Bestand darstellt. Eine Erweiterung als Wohnfläche enthält der LP nicht. Den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird nicht entsprochen. Daher und aufgrund der erforderlichen 3. Änderung des FNP im Parallelverfahren ist auch der LP als räumlicher Teilplan für diesen Bereich und ggf. für erforderlich werdende Ausgleichsflächen in vereinfachter Form fortzuschreiben.</p> <p>Aus vorgenannten Widersprochen und aufgrund der noch ausstehenden 3. Änderung des FNP ist der LP als räumlicher Teilplan fortzuschreiben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>
<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts (ÜB)</p> <p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem ÜB beschrieben und bewertet werden (entsprechend der Anlage zum BauGB).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</p> <p>1. Landschaftsrahmenplan (LRP) Die Aussagen in der Begründung zum B-Planentwurf, dass kein Widerspruch zum</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Landschaftsplan der Stadt Zossen wurde, wie oben bereits beschrieben, durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt und genehmigt. Durch die detaillierte</p>

<p>Landschaftsrahmenplan erkannt werden kann, muss aus folgenden Gründen widersprochen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Ausweisung eines B-Plangebietes, u. a. zur Vorbereitung von Wohnbebauung, kann nicht als Auswertung sonstiger Siedlungsbereiche, wie etwa durch Erhöhung des Grünanteils zu verwirklichen, gewartet werden. <p>Zudem werden im LRP der Erhalt und die Sicherung vorhandener naturschutzrechtlicher Schutzgebiete (vgl. Karte K 16 "Schutzgebiete") als Kernflächen mit Bedeutung für den Biotopverbund, hier mit nationaler Bedeutung, dargestellt. Demnach besteht sehr wohl ein Widerspruch zu den Darstellungen des LRP. Die Aussagen in der Begründung des B-Planentwurfes sind daher zu überarbeiten.</p>	<p>Auseinandersetzung des Landschaftsplanes für das Stadtgebiet Zossen ist dieser auch bei der verbindlichen Bauleitplanung für die Stadt Zossen auch heranzuziehen. Daher wird zum Entwurf der Landschaftsrahmenplan des Landkreises nicht weiter berücksichtigt.</p>
<p>2. Eingriffsregelung Spätestens im Rahmen der TÖB-Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB müssen die einzureichenden Unterlagen einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten (z.B. GOP). Die Darlegungen zum Ausgleich in einem ÜB sind dafür in der Regel nicht ausreichend. Sie können einen landschaftspflegerischer Fachbeitrag oder GOP nicht ersetzen. Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu "geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen" enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkten. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein können. Dabei muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also nicht Fachleute, entnehmen können, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Gem. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind dabei die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Entsprechend § 1a) Nr. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen. Dies erfolgt zum Entwurf. Der Umweltbericht ist in der Begründung entsprechend integriert.</p>

<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>Da die Gemeinden auf die Informationen der Fachbehörden angewiesen sind, um das Monitoring durchzuführen, beinhaltet § 4 c BauGB eine mittelbare Pflicht der Fachbehörden, erforderliche Informationen zu erheben und weiter zu geben. Insofern der UNB neue Informationen vorliegen, wird sie diese an die Gemeinde weiterleiten. Des Weiteren wird eine Überprüfung durch die UNB insbesondere hinsichtlich des speziellen Artenschutzes in bestimmten Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) erfolgen.</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme naturschutzrechtlich keine</p>	Kenntnisnahme.
<p>4. Weiter gehende Hinweise</p> <p>Für die Erstellung des Umweltberichtes sowie des Artenschutzrechtlichen- und Landschaftspflegerischen Fachbeitrags können u. a. die o. g. naturschutzrechtlichen Fachpläne (Landschaftsrahmenplan) genutzt werden, welche bei der UNB eingesehen werden können. Des Weiteren steht auch das Biotopkataster (§ 30 BNatSchG - Biotope) der Unteren Naturschutzbehörde zur Verfügung. Ein Großteil der Daten, wie Schutzgebietsgrenzen, Naturdenkmale, FFH - Gebiete, § 30-Biotope, Leitarten, Landschaftsrahmenplan (tlw.) .u. ä. liegen auch digital vor (kann auf Anfrage als JPEG oder Shape gesendet werden).</p> <p>x Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>keine</p> <p>x 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>1. In der Begründung zum BP wird unter den Punkten 3.8 und 3.9 dargelegt, dass innerhalb des Plangebietes keine Waldflächen betroffen sind und der vorhandene Baumbestand zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" zuzuordnen sei. Deshalb sei für die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen die BaumSchVO TF zu beachten. Diese Darlegung ist so nicht korrekt. Nach Rücksprache mit der Unteren Forstbehörde handelt es sich lediglich bei dem Baumbestand auf dem Flurstück 207 nicht um Wald</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Durch den Bebauungsplan werden forstrechtliche Belange berührt. Nach der Anpassung des Geltungsbereichs im Vergleich zum Vorentwurf sind im Umfang von 7.002 m² als Wald gem. § 2 LWaldG klassifiziert. Durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden davon insgesamt 3.835 m² Wald überplant. Die Überplanung von Waldflächen wird gesondert als Anlage (Plan) der Begründung beigefügt.</p> <p>Nachfolgend kann die betroffene Waldflächenbilanz flurstücksgenau</p>

<p>und bei dem Flst. 208 nur teilweise. Das Flurstück 211 ist hingegen vollständig als Wald eingestuft worden. Demzufolge kommt hier die BaumSchVO TF nicht zur Anwendung sondern das LWaldG. bzw. für das Flurstück 207 die RVO über das LSG "Notte-Niederung" (Verbot der Beseitigung von Büschen und Bäumen). Darüber hinaus fällt eine baubedingte Beseitigung von Büschen und Bäumen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in der Regel unter die Eingriffsregelung nach den §§ 14-15 BNatSchG insofern nicht Schutzgebiete- oder Objekte betroffen sind) und unter die BaumSchVO TF. Diese käme im "Außenbereich nur bei einer Beseitigung von Bäumen aus Verkehrssicherheitsgründen zum tragen.</p>	<p>entnommen werden:</p> <p>Flurstück 208 = 1.255 m² (Planung als Allgemeines Wohngebiet), Flurstück 211 = 1.865 m² (Planung als Parkanlage), Flurstück 212 = 495 m² (Planung als Parkanlage), Flurstück 299/2 = 220 m² (Planung als Parkanlage).</p> <p>Die restlichen Waldflächen im Umfang von 3.167 m² werden in Verbindung mit dem geschützten Biotop „Moor-, Bruch- und Auerwälder“ als Fläche für Wald ausgewiesen und erhalten. Eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplan ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vorgesehen. Daher wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung oder für die Entwicklung der Parkfläche im ggf. eigenständigen Genehmigungsverfahren) über die Zulassung der Waldumwandlung mit Kompensationsfestsetzung entschieden.</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist gem. der aktuellen Waldfunktionskartierung des Landes Brandenburg nur die nachfolgende Waldfunktion von der dauerhaften Waldumwandlung betroffen und somit forstrechtlich gem. des § 8 LWaldG und der VV § 8 LWaldG zu kompensieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundkompensation (9100) = Faktor der Waldumwandlung 1,00 <p>Eine Umwandlung wurde durch die Forstbehörde in Aussicht gestellt.</p> <p>Bei Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist darauf zu achten, dass diese vorzugsweise innerhalb desselben Naturraumes, hier im Naturraum „Mittlere Mark“ liegen sollten.</p> <p>Innerhalb des festgesetzten Baufenster können bzw. werden voraussichtlich zwei Bäume (StU von 2,0 m und Kronendurchmesser von 20m sowie StU 0,6 m / Kronendurchmesser 5m) durch die Wohnbebauungen überplant. Der Bebauungsplan ist eine Angebotsplanung, in dem nicht grundsätzlich davon ausgegangen werden muss, dass die betroffene Bäume einer möglichen Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen. Dafür sind zum Beispiel die festgesetzten Baufenster entsprechend dimensioniert. Grundsätzlich sind die</p>
---	--

	<p>betroffenen Bäume geschützt. Die Untere Naturschutzbehörde soll auf Antrag des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eine Ausnahme von den Verboten des § 5 der BaumSchVO TF zulassen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Baum für den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten zu unzumutbaren Nachteilen oder Beeinträchtigungen führt, 2. Die Beseitigung des Baumes aus überwiegendem öffentlichen Interesse erforderlich ist oder 3. Vom Baum Gefahren für Personen oder für Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise mit zumutbaren Aufwand beseitigt werden können. <p>Der Umfang der Ersatzpflanzungen ergibt sich nach Stammumfang und Schadstufen des Baumes. Die Ersatzpflanzungen sind dann in einer Qualität von StU 12 bis 14 cm, Ballenware mind. 2x verpflanzt umzusetzen. Dementsprechend ist in der nachfolgenden Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) die BaumSchVO TF zu berücksichtigen und anzuwenden.</p> <p>Danach kann sich der Ersatz für die beiden Bäume wie folgt abbilden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baum (StU 2m/Kronen 20m) = von 1 bis 12 Ersatzbäumen • Baum (StU 0,6m/Kronen 5m) = von 0 bis 2 Ersatzbäumen <p>Das öffentliche Interesse kann aufgrund der Zielstellung des Bebauungsplanes begründet werden (Schaffung an Wohnraum). Der Bebauungsplan ist im Besonderen erforderlich, um die Flächen, welche bereits anthropogen vorbelastet sind, weiter zu nutzen und den Standort als Wohngebiet zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Flächen entlang der Friesenstraße und trägt auch den Vorstellungen bzw. Zielen der Landesplanung Rechnung. Danach können bestehende Wochenendhäuser in Wohnnutzungen (Z. 5.3 LEP HR) umgewandelt werden. In Verbindung mit der seit Jahren andauernden hohen Nachfrage an Wohnraum, innerhalb des Stadtgebietes Zossen, ist diese Fläche für eine maßvolle Erweiterung des Wohnraumangebotes städtebaulich sinnvoll.</p>
<p>2. Da es sich bei der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" offensichtlich um eine Waldfläche im Sinne des § 2 LWaldG handelt, wird hier möglicherweise ein Waldumwandlungsverfahren</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Der Wald wird an dieser Stelle durch den Bebauungsplan (Entwurf) erhalten.</p>

<p>mit Ersatzaufforstung nach den LWaldG durch die Untere Forstbehörde erforderlich werden, zumal nach Punkt 5.6 der Begründung zum BP eine Durchwegung angedacht ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass es sich insbesondere bei den Waldfächern auf dem Flurstück 211 um ökologisch und insbesondere auch für den Artenschutz sehr wertvollen und erhaltungswürdigen Auenwald handelt, der zeitweise sogar unter Wasser steht (Flurstück 211). Für eine Umwandlung in eine Parkanlage mit entsprechender Durchwegung kann naturschutzfachlich voraussichtlich kein Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Diesbezüglich müsste spätestens in der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB zunächst eine Ausführungsplanung vorgelegt werden, um den Umfang und die Auswirkungen der Maßnahmen auf Natur und Landschaft beurteilen zu können.</p>	
<p>3. In der Brutvogelkartierung wird der Rote-Liste Status der Vogelarten nicht, ganz korrekt wiedergegeben bzw. es fehlt der Hinweis, dass der Star auf Grund der stark rückläufigen Tendenzen seiner Vorkommen bundesweit als gefährdet (D; Rote Liste 3) gilt. Der Pirol findet sich in Brandenburg in der Vorwarnliste. Für diese Arten ist ein besonderes Augenmerk auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu richten und dafür Sorge zu tragen, dass dieser sich nicht verschlechtert.</p>	Kenntnisnahme.
<p>4. Der Moorfrosch ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet. Für ihn gelten die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 auch im Zusammenhang mit Eingriffen, wobei die Regelungen in Absatz 5 zu beachten sind. Im Rahmen der weiteren Planung ist sicher zu stellen, dass die Zugriffsverbote durch' geplanten Eingriffe nicht verletzt werden.</p>	Kenntnisnahme
<p>5. In den Planunterlagen (Begründung + Planteil) wurde die Fassung des BNatschG aus dem Jahr 2017 angeführt. Das BNatSchG wurde jedoch zuletzt am 04. März 2020 geändert (siehe unten – Rechtsquellen). Auch die unter den textlichen Hinweisen angeführte Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow Fläming aus dem Jahr 2013 wurde zuletzt am 23. 02. 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28.02.2017, S. 9) geändert. Die Angabe der Rechtsgrundlagen ist entsprechend zu korrigieren.</p>	Kenntnisnahme
<p>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen</p> <p>BNatSchG</p> <p>Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)</p> <p>BbgNatSchAG</p>	Kenntnisnahme.

<p>Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG)v om 21. Januar2 013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)</p> <p>NatSchZustV Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43)</p> <p>BaumSchVO TF Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF vom (10.12.2013) Amtsblatt des Landkreises Teltow. - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. 12.2013) 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 23.02.2017 (AmtsblattLandkreis Teltow-Fläming, Nr. 5. vom 28. 02. 2017, S. 9)</p> <p>BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" (LSGNotteV) vom 23.01.2012 (GVBl 11/2012 Nr. 4), zuletzt geändert; durch Artikel 33 der Verordnung vom 29. Januar 2014(GVBIII/14, Nr. 5) FFH-Gebiete sind spezielle europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) ausgewiesen wurden und dem Schutz von Tieren (Fauna), Pflanzen (Flora) und Habitaten (Lebensraumtypen) dienen, die in mehreren Anhängen zur FFH-Richtlinie aufgelistet sind. FFH-Gebiete sind ein Teil des Natura 2000-Netzwerkes. Natura 2000 ist die offizielle Bezeichnung für ein kohärentes Netz von Schutzgebieten, das innerhalb der Europäischen Union nach den Maßgaben der Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie) errichtet WTÜ. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Richtlinie 79/409/EWG (kurz Vogelschutzrichtlinie) ausgewiesenen Gebiete integriert. Die FFH-Richtlinie und die Vogelschutzrichtlinie mit ihrem Schutzgebietsnetzwerk Natura 2000 und ihren Artenschutzbestimmungen bilden für den Naturschutz ein umfassendes rechtliches Instrumentarium zum Lebensraum- und Artenschutz. Sie dienen damit dem Ziel, den sowohl von der Europäischen Union als auch</p>	
--	--

<p>den Mitgliedstaaten in der Konvention über biologische Vielfalt (CBD, Rio 1992) beschlossenen Schutz der biologischen Vielfalt von Arten und Lebensräumen umzusetzen. Auf dem Europäischen Rat im Jahr 2001 in Göteborg beschlossen die EU-Mitgliedstaaten zudem, bis zum Jahr 2010 den weiteren Verlust an biologischer Vielfalt zu stoppen (2010-Ziel).</p> <p>23. Erhaltungszielverordnung – Dreiundzwanzigste Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vom 3.09.2018, GVBl. II Nr. 57 vom 10.09.2016</p>	
--	--

7f Umweltamt vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>keine</p>	Kenntnisnahme. Berücksichtigung.
<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>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:</p> <p>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>Hinweise</p> <p>1. Aus wasserbehördlicher Sicht wird empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich bei den Textlichen Festsetzungen zu übernehmen: "Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich"</p>	Der Hinweis wird bezüglich der Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen aufgenommen.
<p>Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, den Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen, wenn schon im Vorfeld ersichtlich ist, das Tiefenbegrenzungen notwendig sind. Das ist hier der Fall.</p>	

<p>Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell Bohrungsanzahl und -dementsprechend der Kostenaufwand; Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren. Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für Mehrfamilienhäuser, zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.</p>	
<p>2. Das neu zu bebauende Gebiet zeichnet sich durch sehr hohe Grundwasserstände (ca. 0, 50 - 1,50 y GOK) aus. Bauwilligen muss bekannt sein, dass Schutzvorkehrungen gegen das Eindringen von Grund- und/oder Oberflächenwasser eigenverantwortlich vorzusehen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung im Umweltbericht.</p>
<p>3. Bei der Umweltprüfung ist die Niederschlagswasserableitung oder -versickerung der Dach- und Verkehrsflächen zu beschreiben. Hier ist insbesondere zu beschreiben, wie und ob die Niederschlagswasserversickerung vorort überhaupt möglich ist oder sogar die Niederschlagswasserableitung zentral in den angrenzenden Nottekanal erfolgen soll. Dabei ist zu prüfen, ob eventuell Flächen für die Versickerung oder Trassen zum Leitungsbau zur Ableitung von Regenwasser in den Nottekanal planungsrechtlich festgelegt werden müssen.</p>	
<p>III. Rechtsgrundlagen Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl/17, [Nr. 28])</p>	

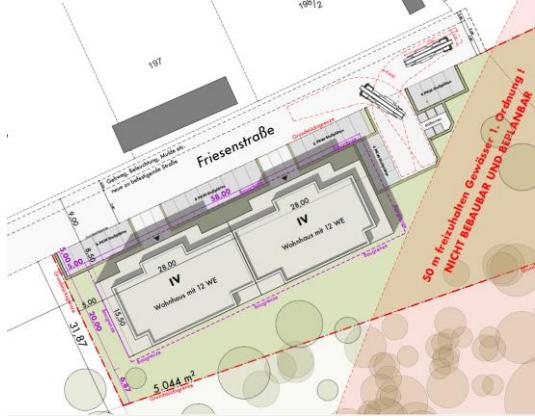
7g Landwirtschaftsamt vom 18.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Unterlagen zum o.g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 14. April 2020 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

7h Denkmalschutz vom 07.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken zu dem Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Jedoch ist zu beachten, dass das neue Wohngebiet direkt an das technische Denkmal „Nottekanal zwischen Mellensee und der Einmündung in die Dahme bei Königs Wusterhausen einschl. der entsprechenden wasserbaulichen Anlagen und noch vorhandene Teile des Treidelweges“ (hier: Flur 14, Flst. 300/4 Gem. Zossen) angrenzen und auch in der Nähe des Gartendenkmals „Stadtpark“ liegen soll.</p> <p>Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegt neben den Denkmalen an sich auch deren Umgebung dem gesetzlichen Schutz.</p> <p>Damit unterliegen die Ausbildung und Gestaltung des Ufers sowie der angrenzenden Flächen der Erlaubnispflicht nach dem BbgDSchG. Diesbezüglich sollte die Stadt Zossen und/oder das Planungsbüro vorab mit den Denkmalbehörden Abstimmungen treffen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Östlich des Plangebiets grenzt das technische Denkmal „Notte-Kanal“ an. Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe am Ufer des „Notte-Kanals“ vor. Werden jedoch Ausgestaltungen des Uferbereichs geplant, unterliegen auch diese den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des BbgDSchG.</p> <p>Auf der östlichen Seite des Notte-Kanals befindet sich das Gartendenkmal „Stadtpark“ in Zossen. Eine Betroffenheit des Gartendenkmals kann ausgeschlossen werden. Einerseits befindet sich das Plangebiet außerhalb des Gartendenkmals und andererseits sind die geplanten baulichen Anlagen, hier insbesondere durch die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes, in einem ausreichend Abstand zum Denkmal, so dass der Umgebungsschutz nicht beeinträchtigt ist. Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und der Fläche für Wald ein natürlicher Puffer vorhanden.</p> <p>Bei der Parkausgestaltung ist in der Ausführungsplanung jedoch der entsprechende Schutzstatus des Gartendenkmals zu berücksichtigen. Auswirkungen für den Bebauungsplan bestehen jedoch nicht.</p>

8 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 17.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Ich bedanke mich für die Beteiligung am o. g. Planverfahren. Auf Seite 9 der Begründung des Bebauungsplanes wurden die regionalplanerischen Belange zutreffend dargestellt. Zur Zeit gibt es keine ergänzenden Hinweise.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

9. Stadt Baruth/ Mark vom 01.07.2020	

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind. Für die Durchführung des Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

10 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 24.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 02.06.2020 teile ich Ihnen mit, dass seitens des SBAZV gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Wohnen am Stadtpark", der Stadt Zossen in der vorliegenden Fassung (Stand 14.04.2020) keine Bedenken bestehen, sofern die u. a. Hinweise beachtet werden.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße erschlossen, die nur eine kleine Wendestelle ohne Befestigung aufweist. Eine Befahrung durch 3-Achs LKW / Entsorgungsfahrzeuge ist somit nicht möglich, da ein Rückwärtsfahren nach den derzeit gültigen Unfallverhütungsvorschriften für die Abfallsammelfahrzeuge nicht zulässig ist. Für die Abholung der in den betreffenden Objekten (Hafen, Gebäude) anfallenden Abfälle ist daher an der nächsten durch LKW befahrbaren Straße (z. B. Einmündung "Breite" / "Friesenstraße) in Abstimmung mit dem SBAZV ein geeigneter Stellplatz für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen. Die Vorgaben zur Ausbildung dieses Platzes sind im § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (www.sbazv.de) festgelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Friesenstraße. Die Friesenstraße führt in Richtung Westen zur Bundesstraße B 96 (ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt).</p> <p>Zum Teil ist die Friesenstraße unbefestigt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde der Bereich der Friesenstraße, welcher noch unbefestigt ist, in den Geltungsbereich aufgenommen. Eine Einteilung der Straßenfläche soll jedoch nicht Gegenstand der Festsetzung sein und ist der Ausführungsplanung überlassen. Dies Straßenbreite wurde auf 10 m festgelegt. Innerhalb dieser Flächenkulisse können alle notwendigen Erschließungsmaßnahmen untergebracht werden.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche wird die RAST 06 empfohlen. Für die Erschließung des Bebauungsplanes wird insbesondere ein Wohnweg als ausreichend erachtet.</p> <p>Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge, aber auch für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr) sichergestellt werden muss.</p> <p>Nach dem städtebaulichen Konzept soll im nordöstlichen Geltungsbereich, innerhalb des Wohngebietes eine entsprechende Wendemöglichkeit vorgesehen werden</p> 

2. Im Bereich der Einmündung "Breite" / "Friesenstraße" befindet sich ein DSD-Stellplatz. Dieser ist bei eventuellen Umbauarbeiten im Zuge der B-Plan-Realisierung zu erhalten.	Kenntnisnahme
---	---------------

11 Landkreis Dahme-Spreewald vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden, ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

12 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 06.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</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>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 Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise werden für die weitere Planung zur Kenntnis genommen.</p>

13 Stadt Ludwigsfelde vom 03.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag

Nach der Durchsicht der uns übergebenen Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zu den Planentwürfen vorgetragen werden.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.
Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.	

14 Stadt Trebbin vom 03.07.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Vorentwurfes Bebauungsplanes mit Stand vom 08. Mai 2020 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.
Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.	

15 Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Der Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen. Der Nottekanal ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Stellungnahme ist vom Landesamt für Umwelt Brandenburg anzufordern. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen. Der Verband ist nicht Eigentümer des Gewässers. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.	Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.

16 Landesamt für Umwelt vom 29.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
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	Kenntnisnahme.

<p>genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasser- Wirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	
<p>Immissionsschutz:</p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Wohnen am Stadtpark“ der Stadt Zossen. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung, die Überplanung der bestehenden Wochenendhäuser und die Sicherung der Park- und Grünanlagen zum Nottekanal. Das Gelände des kleinen Hafens soll reaktiviert werden. Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Sondergebiet „Klein-Wasserhafengebiet“ (SO „WHG“) gem. § 11 BauNVO, öffentliche Grün-, Wasser- und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im direkten Einwirkungsbereich von Verkehrsimmisionen der B 246.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden u.a. auf S. 15 der Begründung erläutert. Grundsätzlich wird dem Ergebnis der Beurteilung gefolgt, dass Immissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe nicht zu einer Beeinträchtigung der geplanten Wohn- und Erholungsnutzung führen. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmisionen wird auf die Ergebnisse der Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2017 abgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die benannten Mittelungspiegel der Lärmindizes (LDEN, LNIGHT) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie nicht mit den für die Planung relevanten Orientierungswerten (OW) der DIN 18005 vergleichbar sind. An Hand der angegebenen Werte kann keine Aussage getroffen werden, ob die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aufgrund der Plananpassung sind immissionsschutzrechtliche Belange nicht mehr zu beachten, da erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmisionen nicht zu erwarten sind.</p> <p>Nach dem Flächennutzungsplan grenzt nördlich des Plangebietes eine gemischte Baufläche an.</p> <p>Demnach sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In etwa 60 m westlicher Entfernung des Geltungsbereichs befindet sich ein Einzelhandel, dessen Verkaufsfläche nicht 800 m² übersteigt.</p> <p>Die geltenden Immissionsrichtwerte zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Anlagen, die dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegen, sind in der Technischen Anleitung Lärm (TA-Lärm) festgelegt.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden bei Allgemeinen Wohngebieten liegen tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).</p> <p>Für Mischgebiete liegen die Immissionsrichtwerte tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).</p> <p>Aufgrund der Festlegung des Flächennutzungsplanes liegt hier keine städtebauliche Gemengelage vor.</p> <p>Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes (hier Baugrenzen) und unter Berücksichtigung der TA-Lärm ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebietes nicht überschritten werden.</p> <p>Verkehrslärm</p> <p>Verkehrsimmisionen von der Bundesstraße B 96 sind nicht zu erwarten. Gem. Straßenlärmkartierung des Landes Brandenburg (Stand 2017) befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen am Stadtpark“ außerhalb von dauerhaften Lärmbelastungen. Demnach liegen die L_{DEN}-Tageswerte unterhalb von 55 dB(A) und die L_{NIGHT}-Nachtwerte unterhalb von 45 dB(A).</p> <p>Geruchsimmissionen sind in der Nähe und innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.</p>

<p><u>Sondergebiet gem. § 11 BauNVO</u></p> <p>Wegen der typischerweise von den §§ 2 bis 10 abweichenden Zweckbestimmung und der Möglichkeit erheblicher Unterschiede der Sondergebiete können Sondergebiete nach § 11 BauNVO nicht wie die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 nach ihrer Schutzwürdigkeit und ihrem zulässigem Störgrad allgemein eingeordnet werden. Diese ergeben sich regelmäßig aus der festgesetzten Zweckbestimmung und den im Sondergebiet zulässigen Nutzungen¹. Die Störanfälligkeit/Störgrad der SO richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen ist der zulässige bzw. zu erwartende Störgrad und gegebenenfalls allgemein zulässige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen zu definieren². Zur Beurteilung der Verträglichkeit sind die auf die Nachbarschaft einwirkenden, betrieblichen Emissionen zu betrachten, die durch die betriebstypischen Arbeitsweisen entstehen. Im Zusammenhang mit dem daraus resultierenden Störgrad kann anschließend beurteilt werden, ob die Reaktivierung des SO neben dem WA als harmonische Gebietsabstufung zu bewerten ist und dem Trennungsgrundsatzes ausreichend Rechnung getragen wurde.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Dem Ergebnis der Beurteilung der Immissionen kann grundsätzlich gefolgt werden, allerdings sind Aussagen zu den Emissionen des Hafens (Störgrad SO „WHG“) zu ergänzen und eine geeignete Beurteilungsgrundlage zur Bewertung der Verkehrsimmissionen zu wählen. Bislang wird auf die Mittelungspegel (LDEN, LNIGHT) gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie abgestellt. In Betracht käme beispielsweise eine überschlägige Berechnung nach RLS-90.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegenden Planung als realisierbar eingeschätzt. Ein abschließendes Votum wird nach Überarbeitung der Planungsunterlagen in Aussicht gestellt.</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>Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen Im Osten grenzt an das Plangebiet der Nottekanal, ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p> <p>2. Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4) Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)</p> <p>Mit dem Nottekanal grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet.</p> <p>Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p> <p>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016-2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet Zur Umsetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Nottekanal (Mellensee bis Gallunkanal)“ (Dahm_NotteK1). Dieses GEK liegt noch nicht vor.</p> <p>Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden (https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=WRRL_www_CORE).</p> <p>Beigefügt ist in der Anlage der Steckbrief für den Wasserkörper Nottekanal.</p> <p>Anforderungen an planerische Festlegungen Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.</p>	
---	--

17. Dahme-Nuthe Wasser- und Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der KMS hat sich zu den Planungszielen des o.g. B-Plan sowie zu den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung im Umfeld zum Plangebiet bereits geäußert. Die DNWAB sieht von einer weitergehenden Stellungnahme ab.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
18 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 03.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Die Belange der Landesverteidigung werden erst mit Überschreiten einer Höhe von 154,9m über NHN berührt, hiervon ist im vorliegenden Fall nicht auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>
19 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Im Bereich der genannten Planungen sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir jedoch darauf hin, dass nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise werden entsprechend in der Begründung berücksichtigt.</p>

<p>Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§17BbgDSchG).</p> <p>Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	
---	--

20	E.DIS Netz GmbH
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Wir beziehen uns auf das Schreiben vom 02. Juni 2020 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich der Friesenstraße ein Niederspannungskabel unseres Unternehmens. Sollten Umverlegungs- oder Leitungsschutzmaßnahmen von diesen Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Sollten Umverlegungs- bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LAM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500. 	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf, - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf. <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS". 2. "Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS". 	
--	--

21 Zweckverband KMS Zossen vom 08.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Dem vorgelegten Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu.</p> <p>Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Trink- und Schmutzwassernetz kann erfolgen. Die konkreten Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung sowie die entstehenden Kosten sind mit dem Zweckverband KMS Zossen in einem Erschließungsvertrag zu regeln.</p> <p>Die Planungsunterlagen der Anlagen zur inneren Erschließung des B-Plangebietes sind dem Zweckverband zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03.2012), auf dem es anfällt.</p> <p>Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004)</p> <p>Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.</p>

<p>der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären.</p> <p>Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden.</p> <p>Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.</p>	
--	--

22 NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co. KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung in der Begründung.</p>

<p>dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.</p> <p>Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
---	--

23 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Stellungnahme</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. A. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan:</p> <p>Geologie:</p> <p>Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

24 Landesamt für Bauen und Verkehr vom 22.06.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LB V) als Verkehrsoberbehörde des Landes</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Einwendungen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Gegen den Vorentwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung von Wohnnutzungen ermöglicht sowie die Nutzung der öffentlichen Grünfläche, der Parkanlage, der Zugang zum Nottekanal und die alte, nicht genutzte, kleine Hafenanlage gesichert werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.</p> <p>Begründung: Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsberiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr und übriger OPNV werden durch den BPlan nicht berührt.</p> <p>Die maximalen Höhenfestsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Bestandsgebäuden um das Plangebiet und fügen sich damit in die Bebauung ein.</p> <p>Bei der zulässigen maximal 4-geschossigen Wohnbebauung kann eine Berührung von zivilen luftrechtlichen Belangen nicht erkannt werden. Das B-Plan-Gebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber- Sonderlandeplätzen) sowie Segelflug und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV). Es liegt aber nach mir vorliegenden Unterlagen noch innerhalb (im Randbereich) von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen am Flughafen Berlin-Schönefeld. Diesbezüglich verweise ich auf die Zuständigkeit des Bundesamtes für Flugsicherung (BAF).</p> <p>Im Osten grenzt der Nottekanal an das B-Plan-Gebiet. Beim Nottekanal handelt es sich um ein schiffbares Landesgewässer in der Zuständigkeit des LBV, Dezernat Binnenschifffahrt, als zuständige Schifffahrts- und Hafenbehörde des Landes Brandenburg. Beeinträchtigungen der Schifffahrt auf dem Nottekanal sind durch den vorliegenden B-Plan derzeit nicht erkennbar, In den Ausführungen zum B-Plan wird angegeben, dass die bautechnischen Einzelheiten sowie Auflagen zum Betrieb des Hafens in Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt werden.</p> <p>Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung betreffend lassen sich aus</p>	
---	--

Sicht der Landesverkehrsplanung keine Forderungen ableiten.	
Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	