

Stadt Zossen, OT Wünsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Berliner Allee/Gutstedtstraße“

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

- Vorentwurf (Stand: 29.06.2017)
- Entwurf (Stand: 09.02.2018)
- Entwurf ergänzt um Voruntersuchung Schallimmission, 29.05.2018 (Landesamt für Umwelt)
- Entwurf (Stand 25.10.2018)

Sachstand:

Auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen am 05.10.2016 wurde die Planungsanzeige (Schreiben vom 30.06.2017) und eine frühe Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) mit gleichem Schreiben durchgeführt.

Vom 04.07. bis 18.07.2017 wurde eine frühe Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung der Unterlagen im Rathaus durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühen Beteiligung der TÖB wurde der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht Stand 09.02.2108 sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Stand 09.02.2018 erstellt und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.03.2018 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.04. bis 07.05.2018 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht. Die Behörden und sonstigen TÖB wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut mit Schreiben vom 09.04.2018 (ergänzt Übergabe des Lärmschutzgutachten an LfU Schreiben vom 17.07.2018) beteiligt.

Die Stellungnahmen aus der frühen und der förmlichen Beteiligung wurden ausgewertet. Aufgrund der Anregungen wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie folgt überarbeitet:

- In der Planzeichnung wurde die Zweckbestimmung für das SO 2 geändert. In diesem Gebiet soll kein großflächiger Einzelhandel zulässig sein.
- Die die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung wurden entsprechend der Anregungen angepasst und neu geordnet. Es gab inhaltliche Veränderungen bzw. eine Differenzierung zu den möglichen Sortimenten.
- Für die Nutzung im SO 2 wurde kein Sortiment mehr festgesetzt, sondern auf den Durchführungsvertrag verwiesen.
- Aus Gründen des Lärmschutzes der angrenzenden Wohnbebauung wurde eine Fläche B entlang der südlichen Baugrenze des SO 1 im Plan festgesetzt, auf der eine Lärmschutzwand und eine Überdachung der Laderampe zu realisieren ist.

Arbeitsstand: 29.01.2019 ergänzt 21.02.2019

- Die Maßnahmen zum Lärmschutz wurden durch die Aufnahme einer Textfestsetzung Nr. 3.1 qualifiziert. Die ergänzten Voruntersuchungen zum Lärmschutz werden der Begründung als Anlage beigelegt.
- Die Nummerierung der Textfestsetzungen wurde angepasst.
- Hinweise zum Artenschutz wurden in der Begründung ergänzt und auf der Planzeichnung vermerkt.
- Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde ergänzt.

Nach Beschlussfassung des ergänzten Entwurfs (Stand 26.10.2018) wurden die Behörden und TÖB erneut mit Schreiben vom 14.12.2018 beteiligt sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 02. 01. bis einschließlich 18. 01.2019 durchgeführt.

Aufgrund der Anregungen wurden keine wesentlichen Änderungen erforderlich. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden ergänzt. Eine erneute Beteiligung ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In der nachfolgenden Tabelle wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange vollständig erfasst und der Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägung) einschließlich Begründung bei Nichtberücksichtigung dargestellt.

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<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>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung der im Schreiben genannten Nutzung 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 Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Namen und Anschrift der Bauherren <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" 	
2.c	<p>e.dis AG - Regionalbereich Dahme-Schönefeld 31.12.2018</p> <p>wir beziehen uns auf das Schreiben vom 14. Dezember 2018 und teilen Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p> <p>Alle bereits getroffenen Aussagen in der Stellungnahme vom 13.04.2018 (TÖB RB-DS 052/18) zum Bebauungsplan behalten weiter ihre Gültigkeit.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen in unser Regionalbereich Ost Brandenburg gern zur Verfügung.</p>	Abwägung: keine

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
4.b	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG – Regionalzentrum Süd 20.04.2018</p> <p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung 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>Im Bereich Ihrer geplanten Baumaßnahme liegen keine Anlagen der NBB. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen. Hierzu sind von Ihnen gesonderte Auskünfte einzuholen. 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> <p>Anlagen: Plan (Maßstab 1:25000 / Plangröße DIN A4) Kostensparende Einholung von Leitungsauskünften über das Internet Mit dem Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH besteht die Möglichkeit, Anfragen zum Leitungsbestand oder zur Zustimmung zu Bauvorhaben per Internet zu stellen. Bei Anfragen über diese Portaldatenbank werden keine Aufwandsentschädigungen für Auskünfte der NBB erhoben. Der Zugang kann unter www.infrest.de beantragt werden. Für Anfragen, die nicht über die Portaldatenbank gestellt werden, bleibt die Aufwandsentschädigung auch weiterhin bestehen.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
4.c	<p>NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG – Regionalzentrum Süd Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
5.a	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg 20.07.2017</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.</p>	<p>Abwägung: siehe nachfolgende Abschnitte</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.b	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg 04.05.2018</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Abwägung: siehe nachfolgende Abschnitte</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.b2	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg 31.07.2018</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurde von der Fachabteilung Immissionsschutz zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise des Fachbereiches Immissionsschutz übergeben.</p>	<p>Abwägung: siehe nachfolgende Abschnitte</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.c	<p>Landesamt für Umwelt Brandenburg 21.01.2019</p> <p>Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungs-</p>	<p>Abwägung: siehe nachfolgende Abschnitte</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	unterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.	
5.1a	<p>Immissionsschutz</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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) a) Einwendung (leer) b) Rechtsgrundlage (leer) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (leer)</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen (leer) b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Schalltechnische Untersuchung (Ausführungen siehe unter 4.)</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen (leer) b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme (leer)</p> <p>4. Weitergehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens (leer)</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf. Die Initiative eines Vorhabenträgers zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Ladens für Tierbedarf soll planungsrechtlich gesichert werden. Beide Betriebsstätten werden als großflächiger Einzelhandel (EZH) eingestuft und gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgestellt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert. Das Plangebiet wird über die Gutstedtstraße und eine vorhandene Zubringerstraße innerhalb des Plangebietes erschlossen. Der Geltungsbereich des B-Plans wird dreiseitig von Gewerbegebieten begrenzt. Der Bereich südlich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (Mehrgeschosswohnhäuser) angesprochen. Die nächste schutzwürdige Nutzung ist circa 50 m vom geplanten EZH-Standort entfernt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplanentwurf wurde nach den Grundsätzen des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. In gewachsenen Gemengelagen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Danach ergeben sich aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes folgende Bedenken, Anforderungen und Hinweise für die Planung und Umsetzung des Verfahrens.</p> <p>Die Errichtung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen hinsichtlich der verursachten Immissionenwirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i. S. d. § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung/ Warenumsschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen.</p> <p>Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>(unter Berücksichtigung der Vorbelastung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens prognostiziert und bewertet werden. Im weiteren Planverfahren sind die Methodik und die Herangehensweise der schalltechnischen Untersuchung, die Kriterien zur Bewertung der Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende Schlussfolgerungen (z. B. Minderungsmaßnahmen, Einfluss auf die Schutzgüter) hinreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren und zu erläutern.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist eine Schallprognose aus Sicht des Landesamtes für Umwelt (LfU) unumgänglich, da das Instrument der Abstandhaltung zur Minimierung der Immissionen zwischen verschiedenen Baunutzungen und in gewachsenen Gemengelage nicht herangezogen werden kann. Erfahrungsgemäß wird bei Emittenten, deren Betriebe größere Gütermengen umschlagen, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ein Mindestabstand von 300 m zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen. Dieser Abstand kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden. Insofern ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden. Durch eine gezielte Planung und Konzeption der Betriebserweiterung, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Fazit</u> Die Anordnung der Parkplätze auf der zur Wohnnutzung abgewandten Seite wird begrüßt. Eine abschließende Bewertung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend möglich.</p>	<p>Anregung wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat die Erarbeitung eines Fachgutachtens veranlasst. Die Ergebnisse wurden in den Plan und in die Begründung/ Umweltbericht aufgenommen. Darüber hinaus werden die konkreten Empfehlungen zu Lärminderungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Die Anordnung der Parkplätze wird im Vorhaben und Erschließungsplan detailliert dargestellt und im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Das Lärmschutzgutachten wurde dem LfU zur abschließenden Stellungnahme übergeben (siehe Abschnitte 5b und 5c).</p>
5.1b	<p>Immissionsschutz</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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendung (leer)</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>b) Rechtsgrundlage (<i>leer</i>) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (<i>leer</i>)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens (<i>leer</i>)</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>1. <u>Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel. Im Geltungsbereich werden zwei Sondergebiete (SO) „Großflächige und sonstige Einzelhandelbetriebe“ gem. § 11 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden VBP befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die geplanten Einzelhandelsstätten stellen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar. Der VBP liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Die nächstgelegene schutzwürdige Nutzung grenzt südlich an das Plangebiet.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 20.07.2017 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige/ frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.</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>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p><u>2. Fazit</u> Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Die Erstellung eines Schallgutachtens wird in Aussicht gestellt. Das Schallgutachten sollte Bestandteil der Planungsunterlagen werden. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung zu erläutern, zu bewerten und daraus immissionsvermeidende zu und –mindernde Maßnahmen abzuleiten. Gegebenenfalls ist die Formulierung einer textlichen Festsetzung obligatorisch. Weitere Schallschutzmaßnahmen (z.B. Betriebszeiten), die gem. § 9 Abs.1 BauGB nicht inhaltlicher Bestandteil des VBP sind, werden im Durchführungsvertrag geregelt. Sofern eine Regelung des Schallschutzes im Durchführungsvertrag erfolgt, ist dem LfU eine Kopie zur Kenntnis zu übermitteln. Das vorgelegte Gutachten kann für die immissionsschutzfachliche Beurteilung der Einzelvorhaben im baurechtlichen Genehmigungsverfahren herangezogen werden.</p> <p>Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung als realisierbar eingeschätzt. Ein abschließendes Votum ist erst nach hausinterner Prüfung des in Aussicht gestellten Fachgutachtens möglich. Auf Grundlage des Fachgutachtens kann beurteilt werden, ob den Anforderungen des Trennungsgrundsatzes i.S. § 50 BImSchG und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wurde.</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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Das dem Umweltbericht gefolgt werden konnte, wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Der Vorhabenträger hat die Erarbeitung eines Fachgutachtens veranlasst. Das Lärmschutzgutachten wurde dem LfU zur abschließenden Stellungnahme übergeben (siehe Abschnitt 5c). Die Ergebnisse wurden in den Plan und in die Begründung/ Umweltbericht aufgenommen. Darüber hinaus werden die konkreten Empfehlungen zu Lärminderungsmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.</p> <p>Ein Auszug aus dem Durchführungsvertrag wird nach Abschluss des Vertrags dem LfU übermittelt.</p> <p>Fachgutachten wurde übergeben (siehe Abschnitt 5c).</p> <p>Anregungen werden berücksichtigt. Das LfU wird erneut beteiligt, sofern sich die Planung ändern sollte. Die Ergebnisse der Abwägung und das Inkrafttreten des Planes werden mitgeteilt</p>
5.1b2	<p>Immissionsschutz</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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendung (leer)</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>b) Rechtsgrundlage (<i>leer</i>) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (<i>leer</i>)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</u> (<i>leer</i>)</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p><u>1. Sachstand</u> Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von großflächigem Einzelhandel in Form eines Verbrauchermarktes und eines Fachmarktes. Südlich des Plangebietes schließen sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen in Form von Mehrgeschosswohnhäusern mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes an. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf wurde ein Schallgutachten¹ erstellt. Das LfU wurde erneut beteiligt und zur Prüfung des Gutachtens aufgefordert. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 04.05.2018 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige/ frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>2. Stellungnahme Lärmschutz²</u> In der Schallimmissionsprognose wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen infolge des Fahrzeugverkehrs (Kundenparkplatz, Ein- u. Ausfahrt, Anlieferung einschl. Be- und Entladung) berechnet. Die Lüftungs-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt. Da zum derzeitigen Planungsstand (V+E-Plan) die genaue Lage der technischen Anlagen am und auf dem Gebäude noch nicht feststeht und eine generelle Realisierbarkeit vom LfU</p>

¹ Voruntersuchung Nr. 18818-VU zu Schallimmissionen ausgehend vom geplanten Verbrauchermarkt; Scholz Akustikberatung (SAB); Stand: 29.05.2018; 12 Seiten und 3 Anlagen

² Fachliche Prüfung des Schallgutachtens Fr. Richly, Referat T25

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>und kältetechnischen Anlagen wurden nicht betrachtet, da noch keine entsprechenden Unterlagen vorlagen.</p> <p>Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen, die nur den Tagzeitraum umfassen, wurde an den nächstgelegenen Wohnbebauungen jeweils eine Unterschreitung des gebietsbezogenen Tag-Immissionsrichtwertes der TA Lärm um mindestens 6 dB ermittelt. Damit erfolgte keine Betrachtung der Vorbelastung. Bei der Bewertung der Berechnungsergebnisse ist aber zu berücksichtigen, dass in den Berechnungen bereits bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Laderampe des Verbrauchermarktes berücksichtigt wurden (Ausführung der Laderampe mit Überdachung und seitlicher Wand mit entsprechender schallabsorbierender Auskleidung, Verlängerung der Wand in östlicher Richtung als 10 m lange und 2,5 m hohe Lärmschutzwand).</p> <p>Im Ergebnis der Prüfung des Schallgutachtens ist die nicht erfolgte Betrachtung der Lüftungs- und kältetechnischen Anlagen zu bemängeln. Diese Anlagen sind auch in der besonders schutzbedürftigen Nachtzeit in Betrieb, so dass hier schädliche Geräuschimmissionen nicht ausgeschlossen werden können. Der Schallgutachter hat bereits darauf hingewiesen, dass Außengeräte und Lüftungsauslässe nicht an der Südfassade des Verbrauchermarktes angeordnet werden sollten, da andernfalls der Einbau von zusätzlichen Schalldämpfern bzw. Einhausungen erforderlich sein können. Da sich die Lager- und Kühlräume der Märkte erfahrungsgemäß benachbart des Anlieferbereiches befinden, sind Aggregate an der Südfassade nicht auszuschließen. Aus Sicht des Lärmschutzes wird empfohlen, die Planung soweit fortzuschreiben, dass auch eine schalltechnische Betrachtung der Lüftungs- und Kältetechnik erfolgen kann, einschließlich der Ausweisung von maximalen Schalleistungsspegeln der eingesetzten Aggregate.</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird der Einschätzung des Schallgutachters über die schalltechnisch günstige Anordnung des Gebäudes nicht vollständig gefolgt, da auch eine Anordnung des Anlieferbereiches in Richtung Wohnbebauung kritisch zu bewerten ist. Insbesondere durch Anlieferungen in der Nachtzeit (die zwar ausgeschlossen wurden, eine Zuwiderhandlung aber nicht unüblich ist) sowie in den Ruhezeiten von 6:00–7:00 Uhr sowie von 20:00–22:00 Uhr (entsprechende Anfrage zur Berücksichtigung der Ruhezeiten an den Schallgutachter erfolgte) sind Lärmbelastigungen der Anwohner nicht auszuschließen.</p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird außerdem empfohlen, die erforderliche Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung im Bebauungsplan textlich festzusetzen.</p>	<p>bestätigt wurde, wird eine Überarbeitung des Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplans nicht für erforderlich erachtet, da die zulässigen Grenzwerte nicht ausgeschöpft werden. Selbst bei der einer Arbeitsannahme für die Lage der technischen Anlagen, wäre eine Neuberechnung auf der Grundlage der Baugenehmigungsplanung zwingend erforderlich. Im Rahmen des Bauantrags ist die Einhaltung der TA-Lärm umfassend nachzuweisen, was nach Aussage des Gutachters in jedem Fall möglich ist, so dass im Bebauungsplan auf eine vertiefende Begutachtung verzichtet werden kann.</p> <p>Im Plan wird die Fläche/Bereich für die empfohlene Lärmschutzwand (Wand/Überdachung der Laderampe und Anlieferzone) festgesetzt. Durch eine zusätzliche Textfestsetzung wird die Länge, Höhe und Qualität entsprechend der gutachterlichen Empfehlung präzisiert. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag sowohl die Empfehlung zur Lage und Ausführung der Lärmschutzwand als auch die Anforderungen an die technischen Anlagen (ggf. erforderliche bauliche Maßnahmen an den Lüfter- und technischen Anlagen zur Einhaltung des Lärmschutzes) verankert.</p> <p>Auch werden im Durchführungsvertrag die Lage der Stellplätze zur zum Wohnen abgewandten Seite sowie die Betriebszeiten nicht vor 6 und nicht nach 22 Uhr festgelegt.</p> <p>Eine erneute Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird für nicht erforderlich erachtet, da mit der Baugenehmigung und dem Nachweis nach TA-Lärm im Rahmen des Bauantrags der gesetzliche Schutz der Wohnbebauung gewährleistet werden kann und die Maßnahmen im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert werden. Der Vorhabenträger hat der Vorgehensweise zugestimmt.</p> <p>Ein Auszug des Durchführungsvertrags wird dem LfU übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p><u>3. Fazit</u> Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Begründung des VBP zu erläutern, zu bewerten und daraus immissionsvermeidende und –mindernde Maßnahmen abzuleiten. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist textlich festzusetzen und in der Planzeichnung darzustellen. Die unter Punkt 2 getroffenen Anregungen und Hinweise sind umzusetzen. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung als realisierbar eingeschätzt. Die Richtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden eingehalten bzw. unterschritten. Auf Grundlage des Fachgutachtens kann nachgewiesen werden, dass den Anforderungen des Trennungsgrundsatzes i.S. § 50 BImSchG und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wurde.</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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Das Fazit wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die Empfehlungen werden vollständig im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Der Bebauungsplan wird wie beschrieben geändert. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt.</p> <p>Hinweise werden berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Mitteilung der Abwägungsergebnisse und zum gegebenen Zeitpunkt das Inkrafttreten.</p>
5.2c	<p>Immissionsschutz</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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Einwendung (leer) b) Rechtsgrundlage (leer) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (leer) <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens (leer)</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p><u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Wünsdorf. Die Beteiligung erfolgt gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Das Landesamt für Umwelt (LfU) ist angehalten sich nur zu den Änderungen der Planung zu äußern. Die aktuellen Planungsunterlagen wurden im Vergleich zu der vorangegangenen Beteiligung (Stand der Planungsunterlagen: 29.06.2017) unter anderem wie folgt geändert: – Ergänzung der textlichen Festsetzungen – Anpassung der Planzeichnung an die vorgenannten Stichpunkte – Übererarbeitung des Schallgutachtens</p> <p>Das LfU hat zuletzt am 20.07.2017 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der förmlichen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Schallgutachtens wurde das LfU um eine Zwischenabstimmung gebeten. Die Stellungnahme erfolgte am 31.07.2018.</p> <p>Die Änderungen des Bebauungsplanes wurden insbesondere nach den Grund-sätzen 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><u>2. Stellungnahme - Lärmschutz</u> Das vorliegende aktuelle Schallgutachten wurde unter Berücksichtigung verlängerter Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes um eine Beurteilung der Nachtzeit ergänzt. Im Ergebnis der durchgeführten Berechnungen wurde infolge der Parkplatznutzung in der Nachtzeit eine Unterschreitung der gebietsbezogenen Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB ermittelt. Die Anlieferung des Marktes in der Nachtzeit wurde weiterhin ausgeschlossen.</p> <p>In der Planbegründung wurden die Ergebnisse des Schallgutachtens ausführlich dargestellt. Die Errichtung der erforderlichen Lärmschutzwand im Bereich der Laderampe wurde als</p>		<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>textliche Festsetzung Nr. 3 in den Bebauungsplan übernommen. Außerdem sollen, entsprechend der Planbegründung, die Empfehlungen des Schallgutachtens zur Anordnung von technischen Anlagen und Lüftungsanlagen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Ebenso wurde in der Planbegründung darauf verwiesen, dass im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine Fortschreibung der Schallimmissionsprognose, einschließlich einer Berücksichtigung der technischen Anlagen des Verbrauchermarktes, vorzulegen ist.</p> <p>Der gewählten Verfahrensweise wird zugestimmt.</p> <p><u>3. Fazit</u> Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird gefolgt. Die textliche Festsetzung zur Minderung von Immissionen auf die benachbarte Wohnnutzung wird als zweckdienlich und sinnvoll bewertet. Weiterhin werden die Schallschutzmaßnahmen im Durchführungsvertrag festgehalten. Es wird um eine Kopie des Durchführungsvertrages gebeten.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Einzelhandelsstandorten und dem in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung- bei konsequenter Umsetzung der gewählten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, als realisierbar eingeschätzt. Zum aktuellen Planentwurf ergeben sich aus Sicht des Lärmschutzes keine weiteren Hinweise.</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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Die Zustimmung zum gewählten Verfahren wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Hinweise bestehen. Der Durchführungsvertrag wird nach Abschluss übergeben.</p> <p>Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Abwägungs- und Satzungsbeschluss</p>
5.2a	<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.2b	<p>Wasserwirtschaft</p>	<p>Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendung (leer) b) Rechtsgrundlage (leer) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (leer)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens (leer)</u></p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)</p> <p>Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).</p> <p>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise beziehen sich nicht auf den Bebauungsplan, sondern auf die Genehmigungs- und Realisierungsphase. Die Stellungnahmen werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Durch eine grünorderische Festsetzung wird gesichert, dass die Wege und Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden. Darüber hinaus sind im VEP sind die unversiegelten Grünflächen dargestellt, zu deren Herstellung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Die Art der Versickerung ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Es wird davon ausgegangen, dass die Versickerung auf dem Grundstück erfolgt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
5.2c	<p>Wasserwirtschaft</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 (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendung (leer) b) Rechtsgrundlage (leer) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) (leer)</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens (leer)</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 17.04.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen ihre Gültigkeit.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellungnahme wurde bereits im Entwurf berücksichtigt, siehe Abwägung 5.2.b)</p>
5.3a	<p>Naturschutz Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
5.3b	Naturschutz Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
5.3c	Naturschutz Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
6.a	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 06.07.2017 Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes. Das Planungsgebiet wurde bereits in ähnlichen Grenzen durch die Entwicklungsgesellschaft Wünsdorf/Zehrendorf (EWZ) im März 2017 zur Prüfung beantragt. Mit Schreiben vom 25.04.2017 bekam die EWZ den Bescheid, dass es sich um eine bombardierte Fläche handelt und zur Erreichung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich sind.		Anregung wurde berücksichtigt Das keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wurde im Entwurf bereits berücksichtigt und auf der Planzeichnung vermerkt, die Begründung wurde ergänzt.
6.b	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 23.04.2018 Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung enthalten. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.
6.c	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst 17.12.2019		Abwägung: keine

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	Am 23.04.2018 wurde zum o.g. Verfahren eine Stellungnahme gefertigt. Wir bleiben bei dieser Stellungnahme. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes	Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abwägung unter 6a) und 6b)
7.	Landkreis Teltow-Fläming Planungsamt a) Stellungnahmen vom 27.07.2017 b) Stellungnahmen vom 09.05.2018 c) Stellungnahmen vom 18.01.2019	Abwägung siehe nachfolgende Abschnitte
7.1a	Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung/Kreisentwicklung 1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine. 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts Keine. 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen Keine. 4. Weiter gehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: <u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> Aufgrund des frühzeitigen Planungsstadiums sind die vorliegenden Unterlagen noch sehr unvollständig. Auch die Begründung beinhaltet bisher wenige Informationen. Da für die in Rede stehenden Flächen ein vBP erlassen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Wechselspiel besteht aus den drei aufeinander abgestimmten Elementen - Vorhaben- und Erschließungsplan - Durchführungsvertrag	Dass keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. und 3. wird zur Kenntnis genommen. Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>- Bebauungsplan.</p> <p>Der Bebauungsplan wird dann auf Grund dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Gemeinde beschlossen und bildet die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauplanungs-rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließungsanlagen. Hierbei besteht ein Festsetzungserfordernis gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB. Soweit zu den grundlegenden Besonderheiten eines vBP (Vorschlag eines Vorhabenträgers auf ein konkretes Vorhaben bezogen) gegenüber einem BP (Angebotsplan der Gemeinde).</p> <p>Inhaltlich sind an den Vorhaben- und Erschließungsplan grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie an einen Bebauungsplan; jedoch ist dieser nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB, die BauNVO (s. Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung) und die PlanZV (s. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der aktuell geltenden Fassung) gebunden. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan kann als Planwerk in seiner Form einem BP entsprechen, muss es aber nicht. „Der Rückgriff auf die aus der klassischen Bauleitplanung bekannte Plansprache ist aus Gründen der Rechtssicherheit (jedoch) sicherlich sinnvoll“ (s. Brügelmann, § 12 BauGB, RdNr. 152, Lieferung Nr. 83 vom Juli 2012) und wird anscheinend auch in den vorliegenden Unterlagen praktiziert.</p> <p>Insofern wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass Festsetzungen zu begründen sind und insbesondere auf die Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO näher eingegangen sowie auch der allgemeine Charakter stärker herausgearbeitet werden sollte (Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes).</p> <p>Da sich das Vorhaben nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zossen entwickelt, wird auf die Regelungen des § 8 Abs. 2 und 3 BauGB bzw. § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p> <p>Ferner ist die textliche Festsetzung (TF) 1.1.1 c) nicht hinreichend bestimmt, hier mit der Formulierung „zentrenrelevante Sortimente“. Ebenso ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 300 m² städtebaulich zu begründen.</p>	<p>Anregungen wurden berücksichtigt. Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, in dem aber zum besseren Verständnis des geplanten Vorhabens die Darstellungen detailliert sein sollen und die einzelnen Vorhaben sowie deren Erschließung im Einzelnen dargestellt werden (geplanter Baukörper, Parkplatz, Grünfläche, Straßenfläche mit Fahrbahn). Es wird auch ein Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung einschließlich Umweltbericht und Fachgutachten wurden im weiteren Verfahren ergänzt.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Sofern es absehbar ist, dass die geplante Änderung des FNP nicht vor dem Abschluss des Bebauungsplans erfolgen kann, wird der Bebauungsplan der Behörde zur Genehmigung vorgelegt.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Die Festsetzung wurde im Entwurf überarbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Bei der TF 1.1.2 sollte auf planungsrechtlich eingeführte Begriffe Bezug genommen werden (Baugrundstück anstatt Grundstück). Der Begriff „Grundstücksfläche“ ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bezüglich der TF Nr. 1.2 d) ist zu beachten, dass nach § 12 Abs. 1 BauNVO Garagen und Stellplätze im sonstigen Sondergebiet „ohne weiteres und unbegrenzt“ zulässig sind. Jedoch ist „§ 12 Abs. 6 BauNVO anzuwenden, wenn eine Beschränkung auf den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf beabsichtigt ist“ (s. Brügelmann, § 11 BauNVO, RdNr. 49, Lieferung Nr. 84 vom September 2012). D. h., es handelt sich um keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Festsetzung von Fahrradabstellplätzen (TF Nr. 1.2 e)) kann nicht im Rahmen des § 11 BauNVO erfolgen. Ggf. ist eine Flächenfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu prüfen.</p> <p>Hinsichtlich der benannten Rechtsgrundlagen ist zu beachten, dass die BbgBO (s. Brandenburgische Bauordnung in der aktuell geltenden Fassung) neugefasst wurde. Insofern ist sie wie folgt auf dem Plan zu zitieren: BbgBO i. d. F. d. B. vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16 [Nr. 14]).</p> <p>Im Zuge der Fortführung der Verkehrsplanung innerhalb des Plangebietes wird hinsichtlich der Geometrie von Parkplätzen (Pkw-Stellflächen, Fahrgassen, Zufahrten, Stellplätze für Fahrräder etc.) angeregt, die Empfehlungen für die Anlage des ruhenden Verkehrs (ERA 05) zu berücksichtigen.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente auch per E-Mail übermittelt.</p> <p>Die Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, hier SG Technische Bauaufsicht (UBA), sowie des Jugendamtes, lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens</p>	<p>Anregung wurde berücksichtigt. Festsetzung wurde im Entwurf geändert.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Festsetzung wurde überarbeitet.</p> <p>Anregung wurde berücksichtigt. Festsetzung wurde überarbeitet.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern auf die Realisierung. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird entsprechend geplant. Auf dem privaten Grundstück ist es dem Vorhabenträger selbst überlassen, wie er die Anlagen funktionsgerecht gestaltet. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis übergeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.	
7.1b	<p>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung/Kreisentwicklung</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einwendungen 2. Rechtsgrundlagen 3. Möglichkeiten der Überwindung <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: <u>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</u></p> <p>Die Unterlagen enthalten eine ausführliche Darstellung der übergeordneten Planungsbindungen und die entsprechende Einordnung der vorliegenden Planungsabsicht. Änderungs- oder Ergänzungshinweise hierzu ergeben sich nicht.</p> <p>Daraus abgeleitet werden für die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen folgende Klarstellungen angeregt:</p> <p>Für das Sondergebiet SO 1 sollte sich die maximal zulässige Verkaufsfläche aus der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung und/oder aus der Nutzungsschablone in der Planzeichnung ergeben.</p>	<p>Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregungen werden berücksichtigt. Die Textfestsetzungen zur Art der Nutzung werden entsprechen der nachfolgenden Ausführungen angepasst und zusätzlich redaktionell neu zugeordnet.</p> <p>Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird bereits über die Festsetzung Nr.1.1.2 zur Art der baulichen Nutzung über eine Verhältniszahl bezogen auf die Baugrundstücksfläche in Anlehnung an die Rechtsprechung zu Bebauungsplänen geregelt. Die TF 1.1.2 wird zu neu zu TF 1.4. Eine zusätzliche Festsetzung der absoluten Zahl in der Nutzungsschablone im Plan wird nicht für erforderlich erachtet. Damit wird auch eine gewisse Flexibilität bei einer ggf. notwendigen Anpassung des Vorhabens in der Genehmigungsplanung gesichert.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Sofern auch das Sondergebiet SO 2 die Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe tatsächlich einschließen soll, ist auch hier eine Begrenzung der Verkaufsfläche und Festlegung des erforderlichen Anteils an nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorzunehmen. Der Vorhabenbeschreibung ist jedoch zu entnehmen, dass im Sondergebiet SO 2 Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Großflächigkeit vorgesehen sind. Die entsprechende Festlegung könnte in der Planzeichnung (Nutzungsschablone zum SO 2) sowie in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (unter 1.1) insofern korrigiert werden. Die Prüfung und Präzisierung wird empfohlen.</p> <p>Im benannten Anschreiben wird in der Betreffzeile und auch im Weiteren der in Rede stehende Bauleitplan als Bebauungsplan betitelt. Zudem ist im Textteil ein anderer Bebauungsplan benannt. Es ist davon auszugehen, dass es sich hier um Schreibfehler handelt, so dass der vorliegende Bauleitplan weiterhin als vorhabenbezogener Bebauungsplan beurteilt wird.</p> <p>Mit Verweis auf die Ausführungen unter Pkt. 3.1 der Begründung ist zu beachten, dass der Landkreis erst kürzlich im Rahmen der TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Zossen beteiligt wurde. In diesen Änderungsverfahren erfolgte keine Berücksichtigung der in Rede stehenden Fläche. Nach wie vor ist das benannte Baugebiet eine gemischte Baufläche. Insofern wird erneut auf die Regelungen des § 8 Abs. 2 und 3 bzw. § 10 Abs. 2 BauGB verwiesen.</p> <p>Für die textliche Festsetzung 1.1.1 b - 1. Anstrich - ist zu beachten, dass hier entweder direkt der „Einzelhandelsbetrieb mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren“ festgesetzt wird oder bei Festsetzung eines „sonstigen Einzelhandelsbetriebes“ der § 12 Abs. 3 a BauGB greift, wonach die bauliche und sonstige Nutzung allgemein festgesetzt werden kann. Hier ist es jedoch unerlässlich, den Vorhabenbezug durch eine hinreichend konkrete Bestimmung im Durchführungsvertrag sicherzustellen. „Da der Durchführungsvertrag im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, ist in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben herzustellen.“ Siehe entsprechendes Festsetzungsbeispiel a.a.O. Insofern ist auch der 2. Anstrich der benannten</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung zum SO 2 wird berichtigt. Da in diesem Baufeld kein zweiter großflächiger Einzelhandelsbetrieb geplant und auch städtebaulich nicht gewünscht ist, werden der Begriff „Großflächig und“ im Plan und den textlichen Festsetzungen gestrichen. Es handelt sich um eine Klarstellung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p> <p>Eine Flächenbegrenzung in die Nutzungsschablone der Planzeichnung aufzunehmen, wird allerdings nicht für erforderlich erachtet, da diese über die Textfestsetzung Nr. 1.1.2 geregelt wird.</p> <p>Der Plan und die Begründung werden ergänzt.</p> <p>Es ist richtig, dass es sich um Schreibfehler handelt. Es soll weiterhin ein vorhabenbezogener Plan sein.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Die Bestimmungen des § 8 und § 10 BauGB werde berücksichtigt. Sofern die geplante Änderung des FNP nicht zeitnah abgeschlossen werden kann, wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht. Es ist allerdings zu prüfen, ob § 8 Abs. 3 BauGB Anwendung finden kann. Danach kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Es wird als Zweckbestimmung im Plan für das SO 2 „Sonstige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzt. Die textliche Festsetzung wird berichtigt, es wird festgesetzt, dass sonstige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind.</p> <p>Zusätzlich wird die Textfestsetzung Nr. 1.1.1 b) - geändert, sodass der Bezug zum Durchführungsvertrag hergestellt wird (neu TF 1.2 und 1.2.1). Es handelt sich um eine Klarstellung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Festsetzung zu streichen.</p> <p>Zu beachten ist weiterhin, dass “die Begründung auf den Durchführungsvertrag einzugehen hat. Sie muss insbesondere auf das Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag im Zusammenhang steht in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 relevant sind.“ Entsprechende Ausführungen fehlen in der Begründung gänzlich.</p> <p>Der Eindeutigkeit halber ist in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.2 auf die Sondergebiete 1 und 2 einzugehen.</p> <p>Für die textliche Festsetzung Nr. 3.2, Satz 1 ist zu beachten, dass der Formulierung „zu erhalten“ der bodenrechtliche Bezug fehlt. Gleiches gilt für den letzten Satz der benannten textlichen Festsetzung. Dieser ist gänzlich zu streichen. In der Kommentierung hierzu heißt es im Übrigen: „Die Erstpflanzungsfestsetzung umfasst auch die Nachpflanzungspflicht, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt; dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzung.“</p> <p>Eine detaillierte verkehrstechnische Beurteilung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Aus verkehrsplanerischer Sicht werden jedoch anhand der vorliegenden Unterlagen folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Die Berücksichtigung der Freihaltefläche für die Errichtung eines zukünftigen Kreisverkehrs im Bereich Berliner Straße/Gutstedtstraße wird begrüßt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass diese mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Straßenbaulast für die B 96 abzustimmen ist.</p> <p>Da zur Ermittlung der Größe der Freihaltefläche die aus den neunziger Jahren existierende Planung für den Kreisverkehr als Grundlage verwendet wurde, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich das Verkehrsaufkommen auf der B 96 enorm gewachsen</p>	<p>Hinweis wird berücksichtigt. Begründung wird ergänzt.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Textfestsetzung auf dem Plan und in der Begründung wurden ergänzt (neu TF 1.4). Da es sich um ein lediglich um eine Klarstellung handelt, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Textfestsetzungen auf dem Plan und in der Begründung wurden berichtet. Da es sich lediglich um eine Klarstellung handelt, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der Landesbetrieb wurde ebenfalls beteiligt. <i>Bemerkung: der Landesbetrieb Straßenwesen führt in seiner Stellungnahme aus, dass eine Änderung der Verkehrsführung auf der Berliner Allee (B 96) durch den LS zur Zeit nicht geplant ist.</i></p> <p>Eine neue Überprüfung der benötigten Fläche wird auch vor dem Hintergrund, dass der zuständige Landesbetrieb in absehbarer Zeit keine Veränderung plant, nicht für erforderlich gehalten. Die Stadt Zossen hält trotzdem an der Ausweisung im Sinne einer vorsorgen-</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>ist. Mit Hilfe aktueller Verkehrszählungen und vorliegenden Verkehrsprognosen sollte deshalb überprüft werden, ob die damals gewählten Maße noch ausreichend sind. Weiterhin wäre bei der Weiterführung der Planung die Führung des gemeinsamen Geh-/Radweges um den Kreisverkehr zu beachten.</p> <p>Außerdem sollte eine Aussage getroffen werden, wie die Führung der Radfahrer, Rollstuhlfahrer und Fußgänger von der B 96 zum Verbrauchermarkt erfolgen soll. Erfahrungsgemäß nehmen diese den kürzesten Weg und werden keinen Umweg über Gutstedtstraße und Parkplatz machen.</p>	<p>den Planung fest, um zu vermeiden, dass die Umsetzung aufgrund der dann neu entstandenen Nutzungen und vorhandenen Baurechten erschwert werden würde. Es wird davon ausgegangen, dass der zugrunde gelegte Kreisverkehr, auf der Grundlage einer Verkehrsprognose dimensioniert wurde und damit den Anstieg des Verkehrsaufkommens berücksichtigt hat. Gemäß der Statistik der Bundesanstalt für Straßenwesen wird das durchschnittliche Verkehrsaufkommen pro Tag (DTV) mit 8.500 Kfz/Tag (DTV 8.409 Kfz/Wt mit SV-Anteil von 625 Kfz/Wt im Jahr 2015 bzw. ca. 8.300 Kfz/Tag im Jahr 2016 angegeben. Das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden wird mit ca. 1.000 Kfz/h für das Jahr 2015 angegeben. Die Größe des zugrunde gelegten Kreisverkehrsplatzes entspricht dem des nördlich realisierten Kreisverkehrs an der B 96 / Str. Waldesruh und hat bei ca. 36 m Außendurchmesser eine Kapazität nach RASt von 1.500 Kfz je Stunde. Damit sollte der Kreisverkehrsplatz mit einer Fahrbahnbreite von 5 m sowie ausreichend breiten Grünstreifen und Geh- und Radwegen die Leistungsfähigkeit auch in den Spitzenstunden und unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs auch zukünftig ausreichend sein, zumal sich das Verkehrsaufkommen über die letzten 10 Jahre nur um insgesamt 300 Kfz/Tag erhöht hat³. Darüber hinaus ist zu beachten, dass aufgrund der konkreten Standortverhältnisse – Begrenzung der Bundesstraße durch geschützten Alleebäume und der vorhandenen Grundstücksverhältnisse - die Größe des Kreisverkehrsplatzes nicht beliebig groß, sondern nur begrenzt möglich sein wird. Die planungsrechtliche Sicherung der vermeintlich ausreichenden bzw. möglichen Fläche für den Kreisverkehr wird durch die Stadt als geboten angesehen.</p> <p>Die Rad- und Gehwegwegführung auf der Seite des Plangebiets wurde berücksichtigt. Weitergehenden Untersuchungen und Planungen obliegen der zuständigen Landesbehörde im Falle des konkret anstehenden Ausbaus der Bundesstraße.</p> <p>Anregung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berücksichtigt, da es keine gesonderte Ausweisung der Fuß- und Radwege gibt. Im konkreten Genehmigungsplanung (Freiflächenplan im Rahmen des Bauantrags) werden die Hinweise berücksichtigt. Die Anzahl und die Breite der ausgewiesenen Übergänge für Fußgänger und Radfahrer zur Bundesstraße und zur Gutstedtstraße werden geprüft und ggf. ergänzt und ausreichend breit dimensioniert. Dem Vorhabenträger wird die Stellungnahme zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>	

³ Quelle: Internetseite der Bundesanstalt für Straßenwesen, Automatische Verkehrszählung Zählstelle Zossen Nr. 3715 aus dem Jahr 2015 bzw. 2016

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Im Entwurf des vBP ist nicht zu erkennen, ob die hellgrau dargestellte Fläche von der B 96 bis zum Eingang des Verbrauchermarktes hierfür genutzt werden soll und wenn ja, wie breit diese ist.</p> <p>Eine gemeinsame Nutzung der Planstraße von allen zu erwartenden Verkehrsteilnehmern (auch Lieferverkehr) wird als ungünstig angesehen. Der Begründung zum vBP ist zu entnehmen, dass die vorhandene Anliegerstraße, die gegenwärtig auch der Erschließung der südlich gelegenen Wohnbauten dient, nach Osten verschoben wird. Diese Verbindung wäre dann zukünftig unterbrochen, müsste entweder an den vorhandenen Restteil des Weges angepasst werden oder die Wohnhäuser könnten nur über den Glashüttenring erreicht werden.</p> <p>In den Sondergebieten soll auch die Befestigung der Zufahrten für Pkw, die dann ja auch von Radfahrern, Rollstuhlfahrern und Fußgängern benutzt werden, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau möglich sein. Dies wird nicht nur wegen der verminderten Haltbarkeitsdauer für äußerst ungünstig gehalten.</p> <p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p> <p>Die von den beteiligten Fachämtern des Landkreises übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigefügt. Alle digital vorliegenden Fachstellungnahmen einschließlich dieser Stellungnahme werden als pdf-Dokumente auch per E-Mail übermittelt.</p> <p>Die Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde, SG Technische Bauaufsicht, hier Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), des Jugendamtes, des Gesundheitsamtes, sowie des Umweltamtes, SG Naturschutz (UNB), lagen bei Erarbeitung dieses Schreibens nicht vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Hinweise und Anregungen ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die geplante Breite der Anliegerstraße wird als ausreichend erachtet, um dem Verkehrsaufkommen aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden. Eine getrennte Erschließung nur für den Lieferverkehr z. B. durch eine direkte Zufahrt von der Bundesstraße ist nicht genehmigungsfähig. Die Anbindung der Planstraße in südliche Richtung wird natürlich gewährleistet. Insbesondere die Bewohner sind potentielle Kunden des Verbrauchermarktes. Das erstellte Verkehrskonzept (Vorplanung) wird als Anlage Bestandteil des Durchführungsvertrags.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Textfestsetzung wird angepasst, so dass sich die Forderungen auf luftdurchlässigen Aufbau nur noch auf Wege und die Stellplätze und nicht auf die Zufahrten beziehen. Damit wird sichergestellt, dass eine gewisse, direkte Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen kann und andererseits die Zufahrten von Fußgängern mit den Einkaufswagen, Rollstuhlfahrern, Rollatoren und Kinderwagen besser genutzt werden können.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Weitere Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.	Hinweis wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens erfolgt die Mitteilung, wie mit den Anregungen im Rahmen der Abwägung umgegangen wurde.
7.1c	<p>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung/Kreisentwicklung</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 keine</p> <p>2. Weiter gehende Hinweise Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung, ergehen zur vorliegenden Planung nachfolgende Anregungen und Hinweise:</p> <p>Die nach Pkt. 2.1 der Begründung zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehörende Flurstücke sind nicht korrekt benannt. Nach hiesigem Abgleich mit dem GIS-Portal des Landkreises handelt es sich um folgende Flurstücke der Flur 15 der Gemarkung Zehrendorf: 273, 278, 279, 280, 281 282, 283, 465, 471, 622 tw., 626 und 878.</p> <p>Die Zweckbestimmung des SO 1 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Einzelhandelsbetriebe“ kann nicht in Gänze nachvollzogen werden. Soweit es der Vorhabenbeschreibung in der Begründung zu entnehmen ist, ist ein Verbrauchermarkt als zeitgemäßer</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Die Aufzählung der Flurstücke in der Begründung wird berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Vollversorger geplant, von dessen zulässiger Verkaufsfläche mindestens 75 % durch festgesetzte Sortimentsbindungen eingenommen werden müssen. Weiteres ergibt sich weder aus der Begründung, noch aus den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Insoweit ist nicht nachvollziehbar worauf die ferner im SO 1 festgesetzte Zweckbestimmung „sonstige Einzelhandelsbetriebe“ abzielt. Im Sinne des Bestimmtheitsgrundsatzes wäre eine Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscounter“, „Vollsortimenter“ oder auch „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ eindeutig.</p> <p>Beim SO 2 sollte auf den Zusatz „Sonstige“ in der Zweckbestimmung und in der textlichen Festsetzung 1.2 verzichtet werden. Da im SO 2 nach der Vorhabenbeschreibung nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden sollen und der Festsetzung 1.2.1 zufolge nur solche Nutzungen zulässig sein sollen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger ausdrücklich verpflichtet, ist ein gewisser Konkretisierungsgrad gegeben, der durch das „Sonstige“ wieder verallgemeinert wird.</p> <p>Verwiesen wird nochmalig darauf, dass die Begründung zum BP auf den Durchführungsvertrag einzugehen hat (Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung sowie die Verpflichtung des Vorhabenträgers hierzu). Zwar wurde für die planerische Abwägung Bedeutungserhebliches mit in die Begründung aufgenommen (hier: Anregungen zum Lärmschutz, die zur Übernahme in den Durchführungsvertrag empfohlen werden). Auch wurde ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag konkret festgelegten Vorhaben durch die Festsetzung 1.2.1 hergestellt. Dennoch fehlen noch immer Aussagen zum Erfordernis der Baumaßnahme und der Erschließung. Die Aussage auf der S. 5, dass dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt und deswegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgesehen ist, bleibt allgemein und beschreibt nicht, warum die Baumaßnahme und die Erschließung erforderlich sind und insoweit durchgeführt werden müssen.</p> <p>Zu der auf der S. 60 getroffenen Aussage, dass vor Satzungsbeschluss, spätestens vor Rechtskraft des Bebauungsplanes, ein Durchführungs- und Erschließungsvertrag geschlossen wird, ist auf den Wortlaut von § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB zu verwiesen. Die vertragliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung der Vorhabens- und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise muss <u>vor</u> dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Die Zweckbestimmung des SO 1 wird mit „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ bezeichnet. Da der Backshop vollständig in die Verkaufsfläche integriert und nicht räumlich abgetrennt ist, ist die Festsetzung „Sonstiger Einzelhandelsbetrieb“ nicht mehr notwendig. Da es sich um eine redaktionelle Klarstellung handelt, ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Der Zusatz „Sonstige“ wird gestrichen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung wird dargelegt, warum die Baumaßnahme und die Erschließung erforderlich sind und insoweit durchgeführt werden müssen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird berichtigt. Allerdings ist zu beachten, dass die Fassung eines Satzungsbeschlusses für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht voraussetzt, dass der Durchführungsvertrag seitens der Gemeinde unterschrieben ist. Es genügt ein bindendes Vertragsangebot des Vorhabenträgers (vgl. VGH-BADEN-WUERTTEMBERG – Aktenzeichen: 8 S 639/08 Urteil vom 29.04.2009)</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>erfolgen. Die Norm lässt hier keinen Interpretationsspielraum zu. Die Aussage ... spätestens vor Rechtskraft ... ist zu streichen.</p> <p>Auf der S. 22 heißt es unter den Schlussfolgerungen und Lärmvorsorgemaßnahmen: „Textliche Festsetzungen zum Lärmschutz müssen aus meiner Sicht nicht in den Bebauungsplan übernommen werden.“ Dieser Satz sollte gestrichen werden, da er zum einen nicht mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 korrespondiert und zum anderen ohnehin der stilistischen Überarbeitung bedürfte.</p> <p>Zur getroffenen Festsetzung selbst ist zunächst anzumerken, dass § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB drei Fallgruppen an Festsetzungsmöglichkeiten vorhält. (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 24, Rn. 200) Vorliegend geht es um die „Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder zur Vermeidung oder Minimierung solcher Umwelteinwirkungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorhaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 24, Rn. 200) „Vorkehrungen im allgemeinen Sinne sind emissions- und immissionshemmende Maßnahmen.“ (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 24, Rn. 208) Hierzu zählen einerseits Vorkehrungen, die den Maßnahmen des aktiven Immissionsschutzes zuzuordnen sind. Andererseits handelt es sich um Maßnahmen des passiven Schallschutzes. Bei den Vorkehrungen ist zu beachten, dass sie sich als städtebauliche (bodenrechtliche) Festsetzungen auf die zulässige (städtebaulich relevante) Bodennutzung richten müssen. (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Kommentar zum BauGB zu § 9 Abs. 1 Nr. 24, Rn. 208) Den B-Planunterlagen zufolge besteht die Vorkehrungsmaßnahme zum Lärmschutz darin, innerhalb der Fläche B entlang der Laderampe des (großflächigen) Einzelhandelsbetriebs eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand mit Überdachung auszubilden, die am Ende der Lärmschutzwand in östliche Richtung mindestens 10 m verlängert werden soll.</p> <p>Den Wörtern „auszubilden“ und „verlängern“ fehlt es an bodenrechtlichem Bezug. Hinsichtlich einer Nachsteuerung mit entsprechendem städtebaulichen Regelungsgehalt können die Festsetzungsbeispiele aus der Arbeitshilfe des MIL vom November 2014 unter Pkt. B 24.1 – Lärmschutzfestsetzungen - S. 3/12 u. 4/12, empfohlen werden. Hinzuweisen ist</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Satz (Übernahmen aus dem Gutachten) wird gestrichen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. In Anlehnung an die in der Arbeitshilfe enthaltenen Beispielfestsetzungen wird die Textfestsetzung präzisiert. Der erste Satz der TF wird wie folgt formuliert.</p> <p>„Zum Schutz vor Lärm ist auf der Fläche B die Laderampe mit einer seitlichen Lärmschutzwand und einer Überdachung zu errichten. Im Anschluss an die Laderampe ist eine mindestens 10 m lange Lärmschutzwand, die ein Oberkante von mindestens 52,5 m über NHN hat, zu errichten.</p> <p>Satz 2. Der TF bleibt erhalten.</p> <p>Da es sich um eine redaktionelle Präzisierung handelt, ist keine erneute Beteiligung erforderlich.</p> <p>Zusätzlich erfolgt die Sicherung der Lärmschutzmaßnahme im DV.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
7.2a	<p>Hauptamt</p> <p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme zum vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ der Stadt Zossen lediglich aus straßenbaulicher/straßenplanerischer Sicht als Fachamt innerhalb der Kreisverwaltung; es erfolgt keine baufachliche Prüfung.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den vorhabengezogenen Bebauungsplan. 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>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>
7.2b	<p>Hauptamt</p> <p>Seitens des Hauptamtes, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme zum BP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ lediglich aus straßenbaulicher/straßenplanerischer Sicht als Fachamt innerhalb der Kreisverwaltung; es erfolgt keine baufachliche Prüfung.</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>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p>
7.2c	<p>Hauptamt</p> <p>Seitens des Hauptamtes, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme zum BP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ lediglich aus straßenbaulicher/straßenplanerischer Sicht als Fachamt innerhalb der Kreisverwaltung; es erfolgt keine baufachliche Prüfung.</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>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
7.3a	Landwirtschaftsamt Der Vorentwurf zum o. g. Vorhaben im OT Wünsdorf der Stadt Zossen mit Stand vom 29.06.2017 lag dem Landwirtschaftsamt gern. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor. Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des vBP.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
7.3b	Landwirtschaftsamt Der Entwurf zum o. g. Vorhaben im OT Wünsdorf der Stadt Zossen mit Stand vom 09.02.2018 lag dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor. Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
7.3c	Landwirtschaftsamt der Entwurf zum o. g. Vorhaben im OT Wünsdorf der Stadt Zossen mit Stand vom 25.10.2018 lag dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor. Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
7.4a	Ordnungsamt Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
7.4b	Ordnungsamt Nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.
7.4c	Ordnungsamt		Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Vorhabens keine Bedenken.	
7.5a	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Zum jetzigen Zeitpunkt ist aus gesundheitlicher Sicht noch keine abschließende Stellung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan v(BP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ OT Wünsdorf der Stadt Zossen möglich. Voraussetzung hierfür ist die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung mit Vorlage des Umweltberichtes. Zum Untersuchungsrahmen werden keine ergänzenden Forderungen zum Schutzgut „Mensch“ gestellt.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.5b	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.5c	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände / Hinweise zum Bebauungsplan (BP) „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ OT Wünsdorf der Stadt Zossen.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.6a	<p>Straßenverkehrsamt</p> <p>Zum Vorhaben bestehen unsererseits keine Einwände.</p> <p>Jedoch kann von Seiten des Straßenverkehrsamtes, SG Verkehrssicherheit/Verkehrslenkung, dem vBP Berliner Allee/Gutstedtstraße aus verkehrsrechtlicher Sicht nicht zugestimmt werden. Die erste Zufahrt liegt zu nahe im Kreuzungsbereich der Berliner Allee/Gutstedtstraße. Der Zufahrtsbereich ist so zu gestalten, dass das Ein- und Ausfahren (auch Lkw-Verkehr) ohne Gefahr für sich oder andere Verkehrsteilnehmer, z. B. ohne Mitbenutzung der Gegenspur, stattfinden kann.</p> <p>Die zweite Zufahrt ist gleichzeitig die Zuwegung zum großen Wohngebiet Glashüttenring.</p>	<p>Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum Vorhaben keine Einwände bestehen.</p> <p>Anregungen aus verkehrlicher Sicht wurden zum Teil im Entwurf berücksichtigt. Die Erschließung wurde im Entwurf überarbeitet. Die erste Zufahrt wird es nicht mehr geben. Die Erschließung der Parkplätze erfolgt über die neue Planstraße, die in gleicher Breite wie bisher als Verkehrsfläche festgesetzt, aber in ihrer Lage nach Osten verschoben wird. Aufgrund des geringen Lkw-Verkehrs (maximal 7 Lieferfahrzeuge pro Tag) wird die Straße allerdings nur so dimensioniert, dass Lastzüge, wobei nicht alle Lieferfahrzeuge Lastzüge sein werden, beim Abbiegen, die Gegenfahrbahn benutzen müssen. Die Fahrbahnbreite wird auf 5,5 m begrenzt, was der Fahrbahnbreite der Gutstedtstraße entspricht.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Lage der Planstraße wurde nach Osten verschoben im Geltungsbereich in der gleichen</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Der Begründung ist nicht zu entnehmen, wie die Verbindung beider Sondergebiete in der Straße Glashüttenring angedacht ist. Die Abbildung 4 ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt ist in weitere Planungen einzubeziehen.</p>	<p>Breite, wie bisher festgesetzt. Die Anbindung an die bestehende Straße im Süden wird berücksichtigt. Das Verkehrskonzept (Vorplanung) zur Planstraße wird als Anlage zum Bestandteil des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrags.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Das Straßenverkehrsamt wurde zum Entwurf erneut beteiligt.</p>
7.6b	<p>Straßenverkehrsamt</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Folgende Hinweise möchte ich dennoch geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen, da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zu den Maßen der Verkehrsflächen gemacht wurden, ist darauf bei der weiteren Planung zu achten. - Arbeiten die sich auf den tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum auswirken, sind rechtzeitig vorher beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. - Eine eventuell beabsichtigte oder notwendige Beschilderung nach StVO ist beim Straßenverkehrsamt rechtzeitig vorher zu beantragen. 	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sie sich auf die weiteren Planungen beziehen, sind sie vom Vorhabenträger zu beachten. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>
7.6c	<p>Straßenverkehrsamt</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Folgende Hinweise möchte ich dennoch geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Straßenverkehrsamt ist in die weitere Planung einzubeziehen. - Arbeiten die sich auf den tatsächlich öffentlichen Verkehrsraum auswirken, sind rechtzeitig vorher beim Straßenverkehrsamt zu beantragen. - Eine eventuell beabsichtigte oder notwendige Beschilderung nach StVO ist beim Straßenverkehrsamt rechtzeitig vorher zu beantragen. 	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sie sich auf die weiteren Planungen beziehen, sind sie vom Vorhabenträger zu beachten. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>
7.7a	Untere Naturschutzbehörde	Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>x Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p> <p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung. Nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p><u>Einwendungen</u> <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden können:</u> Einwendungen: keine Rechtsgrundlage: Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (UB)</u> <u>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen</u> Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden. <u>b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung</u> Neben dem o.g. UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [GOP] nach § 11 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weitergehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute“, entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend ergänzt, so dass er die Inhalte eines grünordnerischen Fachbeitrages, einschließlich Biotoptypenkartierung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Artenschutzbeitrag sowie Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan enthält.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>der GOP (Kommentar zum BNatSchG – Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9). Unbenommen der rechtlichen Grundlage würde die Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf einen eigenständigen GOP verzichten, wenn der UB alle Angaben und Inhalte eines GOP enthält und eine vollständige Übernahme der geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt.</p> <p><u>zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</u></p> <p>2.1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</p> <p>2.1.1. Arten- und Biotope Es ist eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen. Allein die bloße Feststellung, dass es sich bei den betroffenen Flächen überwiegend um Flächen mit Wald handelt, reicht dabei nicht aus. Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorrangig gleichwertige eingriffsnaher (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die Beeinträchtigung des Naturhaushalts wiederhergestellt und neu geschaffen werden muss. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE, 2009) sind entsprechend zu berücksichtigen (vgl. HVE, S. 34). Zu ermitteln ist, ob Teilflächen im B-Plangebiet eventuell nach § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützt sind. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können.</p> <p>2.1.2. Artenschutz Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11.690 m² und ist derzeit, bis auf die bereits vorhandenen Verkehrswegflächen, vollständig mit Laubholz bewaldet bzw. mit Bäumen bestanden. Auf Seite 15 des Entwurfs der Begründung heißt es, dass die Belange des Artenschutzes auf der Grundlage einer noch nicht abgeschlossenen faunistischen Kartierung berücksichtigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wurde im Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Wurde im Entwurf berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Nach der Beurteilung des Luftbildes drängen sich als von der Planung betroffene Artengruppen die Europäischen Vogelarten und die Fledermäuse auf. Inwieweit weitere Arten wie holzbewohnende Käfer oder in Randbereichen Reptilien betroffen sein könnten, lässt sich ohne eine Ortsbesichtigung nicht beurteilen. Es hätte sich eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu dem zu untersuchenden Artenspektrum empfohlen, um Zeitverluste zu vermeiden. Bei einer ordnungsgemäßen Abschichtung der möglicherweise betroffenen Arten kann die Auswahl jedoch auch ohne vorherige Abstimmung gelingen. Eine eingehendere Beurteilung kann erst auf der Grundlage der Ergebnisse der Kartierungen erfolgen.</p> <p>2.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Natura 2000 Gebiete -</p> <p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u> a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme -</p> <p><u>4. Weitergehende Hinweise</u> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens: -</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p>1. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsrege-</p>	<p>Sind nicht relevant für das Plangebiet</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise wurden im Umweltbericht berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>lung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung – Ausgleich – Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan (BP) verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist.</p> <p>Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll gemäß Art. 1 Nr. 3 bb) InnenentwStG begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Stadt Zossen zählen können.</p> <p>2. Entlang der Berliner Alle befindet sich eine geschützte Allee. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen einer Zufahrt über die Gutstedtstraße im Kronentraufbereich kommt den Alleebäumen in der Berliner Allee entgegen (Vermeidung der Beschädigung und nachhaltigen Beeinträchtigung der Allee). Neben der verkehrstechnischen Erschließung sind auch neu anzulegende Versorgungsleitungen notwendig, die wiederum auch über die Gutstedtstraße erfolgen sollten.</p> <p>3. Durch das geplante Vorhaben ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen. Deshalb ist – sofern nicht bereits erfolgt – die zuständige Oberförsterei Wünsdorf, Steinplatz 1, 15806 Zossen durch den Antragsteller zum geplanten Vorhaben zu beteiligen. Die UNB muss dann ggf. das Einvernehmen zu einer erforderlichen Waldumwandlung herstellen.</p> <p>4. Die im BP-Bereich stehenden Bäume außerhalb der Waldflächen und außerhalb der Allee sind gemäß § 1 BaumSchVO TF geschützt und demzufolge zu erhalten. Das Bauvorhaben ist so zu planen, dass so wenig wie möglich Bäume und Gehölze tangiert werden. Sollte</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Baumschutzverordnung Teltow-Fläming geschützte Bäume außerhalb der Waldflächen wurden kartiert und bewertet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>eine Fällung von Bäumen für das geplante Bauvorhaben zwingend erforderlich werden, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein Fällantrag für die betroffenen Bäume einzureichen (Ausnahmegenehmigung vom Baumschutz). Zuständig hierfür ist die UNB.</p> <p>5. Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es u. a. verboten, Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.</p> <p>6. Die naturschutzrechtliche Prüffolge hinsichtlich der Kompensierung des Schutzgutes Boden (Versiegelung) beginnt mit einer möglichen Ausgleichsmaßnahme (vgl. Entsiegelung von Boden; § 15 Abs. 2 BNatSchG). Nur wenn die Prüfung innerhalb der Stadt Zossen ergab, dass keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung stehen, sind Ersatzmaßnahmen in Form von Pflanzmaßgaben o.ä. rechtlich zulässig. Ein Abwägungsfehler könnte im Weiteren entstehen, wenn sich die Gemeinde sofort für eine Ersatzmaßnahme entscheidet, obwohl ein Ausgleich problemlos möglich wäre (§ 18 BNatSchG).</p> <p>7. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden – erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.</p> <p>8. Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z.B. für die Versiegelung oder den Artenschutz), sind diese zudem grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsabschluss gegenüber der UNB geführt werden.</p>	<p>Hinweis wird im Durchführungsvertrag berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung auch der technischen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über die Gutstedtstraße. Ein ausreichender Abstand zu den Alleebäumen ist gewahrt.</p> <p>Die Oberförsterei Wünsdorf wurde im Verfahren beteiligt.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. Die Maßnahmen außerhalb des B-Plangebiets werden vertraglich gesichert.</p>
7.7b	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Der Stellungnahme liegen die folgenden am 17. April 2018 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde: – Entwurf Begründung (Stand: 9. Februar 2018)</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>– Planzeichnung zum Entwurf (Stand: 9. Februar 2018) Brutvogelkartierung und Kartierung von Höhlen und Kontrolle auf Höhlenbrüter, Erfassung potentieller Sommerquartiere von Fledermäusen (Stand: Juli 2017)</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: 1.) Die im BP-Plan enthaltenen Verkehrsflächen werden im Umweltbericht (Kap. 6.2.2, S. 41, Tabelle) überhaupt nicht in die Bilanzierung einbezogen. Ein entsprechender Ausgleich wird für diese Verkehrsflächen (Gutstedtstraße und Planstraße) demzufolge nicht berechnet / ermittelt. Dieser ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) fehlerhaft und demzufolge zu korrigieren.</p> <p>2.) Der für den Baumverlust erforderliche Ersatz wurde nicht korrekt gemäß Anlage 1 der BaumSchVO TF ermittelt (vgl. Umweltbericht, Kap. 6.2.1, S. 29, Tabelle). Der Ersatz wird auch nicht anhand der Vitalitäts- sondern mithilfe der Schadstufe ermittelt.</p> <p>Zudem sind die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzstandorte viel zu klein.</p> <p>b) Rechtsgrundlagen: §§ 14, 15 und 18 BNatSchG sowie §§ 17 und 19 BauNVO sowie § 8 Abs. 1 BaumSchVO TF i.V.m. Anlage 1 der BaumSchVO TF</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Zu 1.) Für die (öffentlichen) Verkehrsflächen ist eine Maximal-Versiegelung von 100% anzunehmen. Da öffentliche Verkehrsflächen bis zu 100% versiegelt werden dürfen, ist der Eingriff in diese Fläche auch zu 100% auszugleichen bzw. zu ersetzen.</p>	<p>Zu 1) Anregung wird nicht berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden die gesamten Straßengrundstücke als Verkehrsfläche festgesetzt. Das bedeutet nicht, dass die gesamte Fläche auch versiegelt werden soll bzw. wird. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche gibt es die Fahrbahn, ggf. Gehwege und Randstreifen (Sicherheitsabstände und Sickerstreifen). Letztere werden nicht versiegelt. Die Gutstedtstraße selbst wird im Bestand nicht geändert, so dass kein zusätzlicher Eingriff stattfindet. Die Planstraße entspricht in ihren Abmessungen der vorhandenen Anliegerstraße und hat eine Fahrbahnbreite von 5,5 m plus jeweils 0,5 m unbefestigter Randstreifen. Diese Klarstellung wird in die Begründung/ Umweltbericht/ Eingriffsbilanz entsprechend aufgenommen. Ein 100 % Ausgleich würde ein Übermaß bedeuten, was nicht festgesetzt werden darf.</p> <p>Zu 2) Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Die Ermittlung der Ersatzpflanzung für zu fallende Bäume wird überprüft und an die Bezeichnungen der Anlage 1 BaumSchVO TF angepasst. Der Umweltbericht wird berichtigt. Eine Vergrößerung der Pflanzfläche der Bäume ist nicht erforderlich. Nach dem Regelwerk für Baumpflanzungen werden von 12m³, besser 15 m³, als ausreichend für die Entwicklung eines Baumes angesehen. Die Fläche eines Stellplatzes wäre damit ausreichend 5 x 2,5 x 1,5 m = 15 m³ (LxBxT). Die im neuen städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Pflanzstreifen von ca. 0,8 x 10 m zwischen den Stellplätzen sind in der späteren Ausführung so zu gestalten (wasserdurchlässiges Pflaster/Baumscheiben, dass eine Entwicklung der Bäume möglich ist. Aus gestalterischen Gründen soll aber auf keinen Fall auf die Gliederung der Stellplätze durch Bäume verzichtet werden. Ein Mindestmaß an Durchgrünung muss gewahrt bleiben, auch um das Mikroklima des Parkplatzes zu verbessern. Der Bebauungsplan setzt die Mindestzahl der zu pflanzenden Bäume von 25 Stck. fest. Die Pflanzqualität bleibt mit 12 cm StU unverändert erhalten und entspricht der unteren Grenze der Forderung.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese 25 Bäume verortet, wobei die Lage der vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Zu 2.) Gemäß Anlage 1 der BaumSchVO TF werden für die erforderliche Fällung der folgenden zehn Bäume folgende 25 Ersatzpflanzungen erforderlich (StU 12-14 cm; Ballenware, mind. 2xv) :</p> <p>Baum 1 (Flutter-Ulme):8 Stk.;</p> <p>Baum 2 (Spitz-Ahorn): 8 Stk.;</p> <p>Baum 3 (Stiel-Eiche): 1 Stk.;</p> <p>Baum 4 (Kiefer): 0 Stk.;</p> <p>Baum 5 (Kiefer): 0 Stk.;</p> <p>Baum 6 (Stiel-Eiche): 1 Stk.;</p> <p>Baum 7 (Spitz-Ahorn): 1 Stk.;</p> <p>Baum 8 (Spitz-Ahorn): 1 Stk.;</p> <p>Baum 9 (Spitz-Ahorn): 1 Stk.;</p> <p>Baum 10 (Eschen-Ahorn): 4 Stk.</p> <p>*Die Untere Naturschutzbehörde geht bei dieser Berechnung davon aus, dass mit in der Tabelle beschriebenen Vitalitätsstufe die Schadstufe gemeint war / ist. Den im B-Plan-Bereich vorgesehenen Pflanzungen innerhalb der geplanten Parkflächen steht mehrheitlich deutlich zu wenig (Wurzel-) Raum zur Verfügung (tkm. nur die Fläche eines Stellplatzes). Um ein Anwachsen sowie eine weitere Entwicklung der Bäume gewährleisten zu können, sollte den Bäumen ein mindestens eine unbefestigte Fläche im Umfang von zwei Stellplätzen zur Verfügung stehen (mindestens 5m x 5m). Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein, sind die Pflanzungen außerhalb des B-Planes zu realisieren. Infolgedessen wären der Unteren Naturschutzbehörde Pflanz- / Maßnahmenpläne der entsprechenden Pflanzstandorte vorzulegen.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: Keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>1. Die Fällung des Baumbestandes auf dem Grundstück (Wald und Einzelbäume) darf erst nach Abschluss der Brutperiode europäischer Vogelarten ab dem 1. Oktober und bis zum 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Insbesondere sind die durch den Fachgutachter (Hinnerichs, 2017) lokalisierten Bäume mit Höhlen/Spalten vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Darüber hinaus ist bei allen von Baumaßnahmen betroffenen Bäumen sicherzustellen, dass dabei keine geschützten Lebensstätten betroffen werden. Als Ausgleich für den möglichen Verlust von Höhlenbäumen bzw. Bäumen mit Rissen als potentielle Sommerquartierplätze sind sechs Fledermauskästen aus Holzbeton im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen und über einen Zeitraum von 20 Jahren zu pflegen. Hierbei sollten vier sommer- und zwei winteraugliche Kästen verwendet werden. Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen. Für verlorengelungende Höhlen im B-Plan Gebiet sind insgesamt zehn Höhlenbrüterkästen mit unterschiedlichen Durchmesser der Einfluglöcher (28 mm Blaumeise, 30 mm Kohlmeise und 45 mm Star) im Umfeld des B-Plangebietes anzubringen. Die Standorte sind mit der UNB abzustimmen. Die rechtlichen Grundlagen für den besonderen Artenschutz sind im Umweltbericht des B-Planes dargestellt. Der Fällzeitraum ist einzuhalten, um die Zerstörung von Gelegen, die Tötung von nicht flüggen Jungvögeln bzw. die Zerstörung von genutzten Fortpflanzungsstätten zu vermeiden. Die vorhandenen und verloren gehenden besiedelten Höhlen sind zur Sicherung des Erhaltungszustandes der betroffenen Arten und als Übergangslösung bis zum „Nachwachsen“ eines entsprechenden Angebotes in angrenzenden Waldbereichen durch geeignete Nistkästen zu ersetzen.</p> <p>2. Die Ersatzpflanzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BaumSchVO TF innerhalb von zwölf Monaten nach Beseitigung der Bäume durchzuführen. Sind die als Ersatz gepflanzten Bäume fünf Jahre nach der Pflanzung nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung gemäß § 8 Abs. 4 BaumSchVO TF zu wiederholen. Die Fällung der Bäume sowie die Realisierung der Ersatzpflanzungen sind der Unteren Naturschutzbehörde gemäß § 8 Abs. 6 BaumSchVO TF jeweils innerhalb eines Monats anzuzeigen. Die Pflanzanzeige muss ein Foto, Angaben zum Zeitpunkt der Pflanzung sowie einen Pflanzplan unter Angabe der Baumart, der Baumgröße und</p>	<p>Hinweise zu 1) Hinweise werden berücksichtigt. Die „Bauzeitenregelung“ bzw. die Fällung der Bäume nach dem 1.10. und vor dem 28.02. eines Jahres und die erneute Begutachtung der Höhlenbäume vor der Fällung werden im Durchführungsvertrag (DV) verbindlich geregelt. Das Anbringen der verschiedenen Brutkästen wird ebenfalls im DV geregelt und mit der UND abgestimmt.</p> <p>Hinweis zu 2) Hinweis wird berücksichtigt. Der Zeitraum für die Ersatzpflanzung wird im DV geregelt. Der Nachweis ist durch den Vorhabenträger zu führen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>des Pflanzstandortes beinhalten.</p> <p>3. Der § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen vBP abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkraft-treten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor).</p> <p>4. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Entsiegelung und Erstaufforstung) auf dem Flurstück 178, Flur 15, Gemarkung Wünsdorf, werden durch die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen: BaumSchVO TF Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming — BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Land-kreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming — BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)</p> <p>BbgNatSchAG Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz — BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1 Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016</p>	<p>Hinweis zu 3) Der Durchführungsvertrag wird entsprechend der gesetzlichen Forderungen abgeschlossen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ein wesentlicher Bestandteil des DV. Die Entsiegelungsmaßnahmen und Erstaufforstungsmaßnahmen werden auf einer Fläche der EZW (Block 409) durchgeführt. Ein entsprechender Gestattungserklärung liegt vor. Ein bereits genehmigtes Projekt zu waldverbessernden Maßnahmen in entsprechender Größe wurde bereits durch den Vorhabenträger vertraglich gebundene und finanziert. Die Verträge werden dem DV beigelegt.</p> <p>Hinweis zu 4) Wird zur Kenntnis genommen Bemerkung: Die Entsiegelungs- und Erstaufforstungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet.</p> <p>Gesetzliche Grundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	(GVBl. I Nr. 5) BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) HVE Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 — 18 BbgNatSchG (Herausgeber Land Brandenburg- MLUR; Stand April 2009)	
7.7c	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p> <p>a) Einwendung: Die bereits in der TöB-Beteiligung nach S 4 Abs. 2 BauGB seitens der Unteren Naturschutzbehörde monierten, deutlich zu kleinen Pflanzflächen für die nach der BaumSchVO TF erforderlichen Ersatzpflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 25. Oktober 2018 nun noch kleiner als im vorherigen.</p> <p>b) Rechtsgrundlagen: § 8 Abs. 1 BaumSchVO TF i.V.m. Anlage 1 der BaumSchVO TF</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung: Die im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 25. Oktober 2018 dargestellten Baumpflanzstandorte sind aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde überwiegend nicht realisierbar. Um ein Anwachsen sowie eine weitere Entwicklung der Bäume gewährleisten zu können, sollte den Bäumen mindestens eine unbefestigte Fläche im Umfang von zwei Stellplätzen zur Verfügung stehen (mindestens 5m x 5m = 25m²). Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein, sind die Pflanzungen außerhalb des B-Planes zu realisieren. Infolgedessen wären der Unteren Naturschutzbehörde Pflanz- / Maßnahmenpläne der entsprechenden Pflanzstandorte vorzulegen. Die Baumpflanzstandorte sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu a) Anregung wird zum Teil berücksichtigt. Der V+E-Plan wird geändert. Für die Bäume zur Gliederung der Stellplatzfläche wird nunmehr jeweils eine Fläche von 12,5 m² (5 x 2,5 m) eingeplant, was einen Pkw-Stellplatz entspricht. Die dadurch entfallenen Stellplätze werden durch eine Neuordnung dieser zum Teil kompensiert. Bei 1,5 m tiefer Pflanzgrube stehen somit 18,75 m³ je Baum zur Verfügung. Die nach dem Regelwerk für Baumpflanzungen empfohlenen 15 m³ werden somit übertroffen. Ein weiterer Verlust von Stellplätzen kann nicht in Kauf genommen werden, da diese schon von der Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichen.</p> <p>Abgesehen davon, dass mit der Vergrößerung der Pflanzfläche keine Notwendigkeit besteht außerhalb des Plangebiets zusätzlich Bäume zu pflanzen, ist die Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen aus gestalterischer Sicht bedeutsam, um ein Einfügen in die Umgebung (angrenzende Wohngebiet ist durch Waldbäume geprägt.) Darüber hinaus, sind die Bäume wichtig, um das Mikroklima auf den Parkplatz zu verbessern. Die Bäume spenden Schatten, binden Staub und CO₂.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>2. Fachliche Stellungnahme Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: Keine</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Kontrolle der Höhlen und Spalten auf Fledermäuse vor Fällung der entsprechenden Bäume ist zu dokumentieren und der UNB vorzulegen. Die Standorte für die Nist- und Fledermauskästen sind bereits mit dem Durchführungsvertrag rechtlich zu sichern und entsprechend vorher mit der UNB abzustimmen. Der entsprechende „Durchführungsvertrag“ (s. z. B. auf dem B-Plan, Textliche Festsetzungen Pkt. 4.1) ist der UNB zur Prüfung vor Satzungsbeschluss vorzulegen. 2. Der § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB lässt zu, dass die Gemeinde den Ausgleich auch durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von ihr bereitgestellten Flächen durchführt. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß § 11 Abs. 1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen vBP abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist. Die Verträge sind noch nicht Bestandteil dieser Planunterlagen (liegen der UNB bisher nicht vor). 3. Die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Entsiegelung und Erstaufforstung) auf dem Flurstück 178, Flur 15, Gemarkung Wünsdorf, werden durch die Untere Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1) Hinweis wird berücksichtigt. DV wird der UNB nach Abschluss vorgelegt.</p> <p>Zu 2) Die Hinweise werden im DV berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen werden der UNB zur Kenntnis übergeben. Außerhalb des Plangebiets werden Entsiegelungsmaßnahmen und Erstaufforstungen (siehe zu3) sowie Waldumbaumaßnahmen durchgeführt, von Drittanbietern, deren Projekte bereits genehmigt und rechtlich gesichert sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Bemerkung: Die Entsiegelungs- und Erstaufforstungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
7.8a	<p>Umweltamt 18.07.2017</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Keine</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum o. g. vBP. Im weiteren Verfahren ist zu beschreiben, wie die Niederschlagswasserableitung erfolgen soll bzw. ob eine Versickerung am Standort möglich ist und wie oder ob anderweitige Ableitungsmöglichkeiten geplant werden müssen. Im Umweltbericht ist zu beschreiben, wie der Schutz des Grundwassers garantiert werden kann.</p> <p><u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</u> <u>Hinweise</u></p> <p>1. Der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ ist gemäß der Ersterfassung zum IABG-Bericht vom 06.03.1995 gegenwärtig nicht als Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche ausgewiesen. Trotzdem können Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung nicht generell ausgeschlossen werden. Es sind daher die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutz-behörde (UABB) "Planungsvorhaben" vom 03. Februar 2014 unbedingt zu</p>	<p>Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Anregung wurde im Entwurf berücksichtigt. Es wurde in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen, wie die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll und wie der Schutz des Grundwassers gewährleistet wird.</p> <p>Hinweise wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Da sich die Hinweise auf die Realisierungsphase beziehen, wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Beachtung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter der Rubrik Merkblätter – Umweltamt abrufbar.</p> <p>2. Im Planungsgebiet ist generell mit einer Munitions- und Kampfmittelbelastung zu rechnen. Generell erteilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst KMBD im Bereich des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg Auskunft über Munitionsbelastungen in den jeweiligen Bereichen.</p>		<p>Hinweis wurde im Entwurf berücksichtigt. Auf der Planzeichnung wurde eine entsprechende nachrichtliche Übernahme vermerkt. Die Begründung wurde ergänzt.</p>
7.8b	<p>Umweltamt</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p><u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken zum o. g. vBP. Die Niederschlagswasserversickerung wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft und sofern die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich wird, unterliegt diese der Konzentrationswirkung im Baugenehmigungsverfahren. Handlungsbedarf besteht derzeit nicht.</p> <p><u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)</u> In der Stellungnahme der UABB vom 18.07.2018 hieß es, dass der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/ Gutstedtstraße“ gemäß der Ersterfassung</p>	02.05.2018	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>zum IABG-Bericht vom 06.03.1995 gegenwärtig nicht als Altlast- bzw. Altlastverdachtsfläche ausgewiesen ist. Trotzdem können Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung nicht generell ausgeschlossen werden.</p> <p>Laut vorliegender Begründung wurde für das Plangebiet eine Altlastenuntersuchung am 19.01.2018 durchgeführt. Dieses Gutachten vom Ingenieurbüro J. Markau „Bericht Nr. 340/2017/A Altlastenuntersuchung auf dem Grundstück Berliner Allee/Gutstedtstraße in 15809 Zossen, OT Wünsdorf“ ist der UABB zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>Da die Untersuchung durch den Vorhabenträger veranlasst wurde, wird die Bitte um Übergabe des Gutachtens weitergeleitet.</p>
7.8c	<p>Umweltamt</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p><u>Untere Wasserbehörde (UWB)</u> Aus wasserbehördlicher Sicht bestehen weiterhin keine Bedenken zum o. g. vBP. Wie bereits mitgeteilt, wird die Niederschlagswasserversickerung erst im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern erforderlich, unterliegt im Baugenehmigungsverfahren der Konzentrationswirkung. Ebenso wird verfahren bei der Löschwasserversorgung. Falls ein Löschwasserbrunnen errichtet werden muss, wird die notwendige Anzeigenbestätigung ebenfalls konzentriert erteilt.</p> <p><u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)</u></p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Da Belastungen des Bodens und des Grundwassers auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung nicht generell ausgeschlossen werden konnte, erfolgte eine Altlastenuntersuchung. Nach Vorlage des Gutachtens des Ing.-Büro J. Markau vom 19.01.2018 bei der UABB ergeben sich folgende Forderungen und Hinweise.</p> <p>Forderungen</p> <p>1. Aufgrund des vorliegenden Gutachtens (s. Gutachten vom 19.01.2018 Ing.-Büro Markau - neue erfasste ungeordnete Ablagerung) ist den Bauwilligen mitzuteilen, dass zur Umsetzung des Bauvorhabens die ausgewiesene Auffüllung von mineralischen Abfällen mindestens 1,0 m unter GOK vollständig beseitigt werden muss. Die 24 Rammkernsondierungen weisen in den untersuchten Bodenmischproben bis 1,1 m unter GOK mineralische Abfälle mit Anhaftungen bzw. höhere Störstoffanteile (bis 70 %) aus. Die entnommenen Bodenmischproben nach der LAGA bestätigen, dass die Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) für das Bodenmaterial in die Zuordnungsklasse als Z 2 Material flächendeckend eingestuft wird. Auf einer Teilfläche wurde bis in den gewachsenen Boden ab 1,5 m unter GOK (Mischprobe MP 5/1, MP 5/2) diese PAK-Belastung im Bodenmaterial ermittelt. Hier ist bei einer Bebauung oder Versiegelung für diese Teilfläche zu entscheiden, ob nach der Beseitigung der Auffüllung ob und wie die Bebauung grundsätzlich erfolgen kann (Höhe der PAK-Schadstoffbelastung im Boden ermitteln). Die ingenieurtechnische Begleitung für die Bau- und Erschließungsarbeiten ist einzuplanen und mit der UABB abzustimmen.</p> <p>2. Die durchgeführte Vorortbesichtigung und Erkundung des Grundstücksareals ergab, dass auch oberflächennah weitere Abfallfraktionen (s. Gutachten- Fotodokumentation Anlage 3) im B-Plangebiet vorhanden sind. Die notwendige Separierung und Beräumung der vorgefundenen Abfälle ist im Bebauungsgebiet Berliner Allee/ Gutstedtstraße durchzuführen. Der Hinweis des Gutachters auf eine kampfmitteltechnische Belastung ist zu beachten.</p> <p>3. In der Begründung zum Bebauungsplan vom 25. Oktober 2018 wurden unter Punkt 6.2.1 Angaben bzw. Anmerkungen zu den durchgeführten Bodenuntersuchungen (24 Rammkernsondierungen) für den vBP aufgenommen (siehe auch Anlage). Ebenfalls wurde der Auffüllungshorizont von 0,5 m bis 2,0 unter Geländeoberkante ausgewiesen. Hier ist mit der geplanten Umnutzung nachzuweisen, dass diese vorhandene Altablagerung (heute bewaldete Teilfläche) restlos beseitigt wird (siehe Hinweisblatt).</p>	<p><i>Bemerkung: Aus Sicht der Gemeinde gibt es im Gutachten keine Forderungen, weder für vertiefende Untersuchungen, noch für flächenhaften Bodenaustausch in Bezug auf die konkret geplante Nutzung.</i></p> <p>Zur Klärung des Umgangs mit den Forderungen wurde ein Gespräch des mit der beauftragten Architekten (Bauantrag wurde im Dezember 2018 eingereicht) mit der UABB geführt. Ein Luftbild aus 1945 zeigt zahlreiche Bombentrichter, vorwiegend im Bereich des geplanten Parkplatzes. Auch die frühere Überbauung, die infolge der Kriegseinwirkung zerstört wurde, ist zu erkennen und deren teils verkohlte Überreste vermutlich zu den PAK-Belastungen des Bodens geführt haben, die in dem Gutachten des Büro Markau festgestellt werden.</p> <p>Nach ausführlicher Würdigung der erkennbaren kriegsbedingten Zerstörungen legt die UABB nahe: Vom Bauherrn sollte unbedingt kurzfristig der Kampfmittel-Beseitigungsdienst, Einsatzbereich Brandenburg-West, ansässig in Wünsdorf, eingeschaltet werden. Dieser hat vermutlich Kenntnis über ggfs. bereits erfolgte Beseitigungsmaßnahmen (eventuelle Freistellungen) z. B. im Zuge der Herstellung der vorhandenen Erschließungsstraße. Darüber hinaus kann er bei der Ortung und Identifizierung möglicher Kampfmittel behilflich sein.</p> <p>Die Frage des geforderten Bodenaustauschs bis in 1,00 m Tiefe unter Terrain wurde ebenfalls besprochen. Ungeachtet möglicher Tragfähigkeits-Beeinträchtigungen des auf- bzw. zugeschütteten Untergrunds kam man hinsichtlich der PAK-Belastung des Bodens überein, dass die Forderung nach einem flächigen Bodenaustausch wegen der gefährdungsfernen Tiefenlage (ca. 10,00 m unter Terrain) des Grundwassers und wegen der exorbitant hohen Kosten für den Bodenaustausch (ca. 500.000 € bis 700.000 €) lediglich als Empfehlung zu interpretieren ist. Der flächige Bodenaustausch muss also nicht zwingend erfolgen.</p> <p>Es ist ausreichend, lediglich eine ingenieurtechnische Begleitung durch das Gutachterbüro Markau bei den späteren Aushubarbeiten im Bereich der Fundamente zu gewährleisten. Bei offensichtlichen toxischen Funden müsste ggfs. im Einzelfall eine labortechnische Untersuchung vorgenommen und entschieden werden, ob der Aushubbereich örtlich etwas ausgeweitet werden muss. Die UABB bietet seine Hilfestellung bei Auftreten eventueller Probleme an.</p>	

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p><u>Hinweis</u> Eine Erfassung und Ausweisung alter Leitungsverläufe liegt für das B-Plangebiet der Behörde nicht vor. Der Rückbau auch von alten, nicht mehr nutzbaren Abwasserleitungen einschließlich teilweise vorhandener Niederschlagswasserleitungen ist ebenfalls einzuplanen bzw. zu beachten.</p> <p>Außerdem sind die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) "Errichtung, Abbruch und Umbau von baulichen Anlagen" zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming www.teltow-flaeming.de unter der Rubrik Merkblätter – Umwelt abrufbar.</p> <p>Anlage: Lageplanausschnitt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee/ Gutstedtstraße“ 15806 Zossen OT Wünsdorf im Maßstab 1:1000 mit Bewertung der Mischproben durch das Ing.Büro J.Markau</p> <p><u>Rechtsgrundlagen</u> Gesetz zur Neuordnung des Kreislaufwirtschafts und des Abfallrechts (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)</p> <p>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes – Bodenschutzgesetz – BbodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)</p>	<p>Somit gibt es für den Bebauungsplan keine Auswirkungen. Die Empfehlung zur ingenieurtechnischen Begleitung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Begründung bzw. der Umweltbericht wurde ergänzt.</p> <p>Hinweise beziehen sich nicht direkt auf den Bebauungsplan sondern auf die Realisierungsphase. w erden dem Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird diesem zur Kenntnis und Beachtung übergeben.</p> <p>Rechtsgrundlage wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.9a	<p>Untere Denkmalschutzbehörde 25.07.2017 Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Im Plangebiet selbst gibt es keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des in Rede stehenden Gebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17, 19 in Wünsdorf.</p> <p>Nach den Bestimmungen des § 2 Abs.3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.</p> <p>Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes. Jedoch wären Details bei der Errichtung der Gebäude (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p><i>Anlage: Wünsdorf - Kaserne des Panzerregiments 5</i></p>	<p>Die Prüfung des konkreten Vorhabens auf die benachbarten Baudenkmale erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.</p>
7.9b	<p>Untere Denkmalschutzbehörde 02.05.2018</p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Baudenkmalpflege:</u> Wie bereits in den Unterlagen beschrieben, gibt es im Plangebiet selbst keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17 und 19 in Wünsdorf. (Das sind nicht nur die Verwaltungsgebäude, sondern auch die Garagen).</p> <p>Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Prüfung der Auswirkungen des konkreten Vorhabens auf die benachbarten Baudenkmale erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes. Jedoch sind Details bei der Errichtung der Gebäude (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p><u>Bodendenkmalpflege:</u> Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:</p> <p>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wurde berücksichtigt und nachrichtlich auf dem Plan vermerkt.</p>
7.9c	<p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p><u>Baudenkmalpflege:</u> Wie bereits in den Unterlagen beschrieben, gibt es im Plangebiet selbst keine Baudenkmale. Jedoch befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes das Denkmal „Kaserne des Panzer-Regiments Nr. 5“ am Wünsdorfer Platz 3-9, 11, 13 und Gutstedtstraße 13, 15, 17 und 19 in Wünsdorf. (Das sind nicht nur die Verwaltungsgebäude, sondern auch die Garagen).</p> <p>Nach den Bestimmungen des § 2 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unterliegen nicht nur Denkmale selbst dem gesetzlichen Schutz, sondern auch deren Umgebung. Einer Erlaubnis nach dem BbgDSchG bedarf, wer</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Zu Baudenkmalpflege: Die Begründung wird um den Hinweis auf denkmalgeschützte Garagen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern will.</p> <p>Vom Grundsatz her bestehen seitens der Denkmalschutzbehörde keine Bedenken zur Bebauung des Plangebietes.</p> <p>Jedoch sind Details bei der Errichtung der Gebäude (Höhe, Gestaltung, etc.) im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p> <p><u>Bodendenkmalpflege:</u> Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming verweist für das o. g. Vorhaben auf folgende bodendenkmalrechtliche Belange:</p> <p>Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen.</p> <p>Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	<p>Hinweis bezieht sich nicht auf den Bebauungsplan sondern ist im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.</p> <p>Zu Bodendenkmalpflege: Entsprechende Hinweise sind bereits auf der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt bzw. in der Begründung enthalten.</p>
7.10a	<p>Büro für Chancengleichheit und Integration - Behinderten- und Seniorenbeauftragte Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7.10b	<p>Büro für Chancengleichheit und Integration - Behinderten- und Seniorenbeauftragte Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
7.10c	<p>Büro für Chancengleichheit und Integration - Behinderten- und Seniorenbeauftragte</p> <p>Menschen mit Behinderungen haben einen Anspruch auf eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Der Anspruch lässt sich herleiten aus Art. 3 Grundgesetz (GG), Art. 9 Abs. 2, Art. 20 UN-Behindertenrechtskonvention und § 5 Brandenburgisches Behindertengleichstellungsgesetz (BbgBGG). Die Kommunen sind verpflichtet die spezifischen Belange von Menschen mit Behinderungen zu berücksichtigen und bestehende Diskriminierungen zu beseitigen (§ 5 Abs. 1 BbgBGG).</p> <p>Bei der Planung und Ausführung der Verkaufsfläche ist die DIN 18040-1 zu berücksichtigen. Nach § 50 BbgBO müssen bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen von Menschen mit Behinderungen, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern barrierefrei erreicht und ohne fremde Hilfe zweckentsprechend genutzt werden können.</p> <p>Bei der Planung, Ausführung und Ausstattung barrierefreier Verkehrsanlagen sind DIN 18040-3 und DIN 32984 zu berücksichtigen.</p> <p>Fußgängerflächen müssen barrierefrei nutzbar und so bemessen sein, dass für Verkehrsteilnehmende mit dem größten Flächenbedarf die gleichberechtigte Teilhabe gesichert ist. Das sind i. d. R. Menschen, die auf einen Rollstuhl, Gehhilfen oder Langstöcke (und auch Kinderwagen) angewiesen sind.</p> <p>Anzumerken ist die bei der Planung grundsätzlich zu beachtende DIN 18318, wonach bei Gehwegen aus Pflaster- und Plattenbelägen aus Betonstein, Schlackenstein und Straßenklinker eine 2,5 % maximale Querneigung bzw. bei Pflaster- und Plattenbelägen aus Naturstein eine 3,0 % maximale Querneigung zulässig ist. Je nach Art des Pflasterbelages ist eine Abweichung von maximal 0,4 % möglich.</p> <p>Von den ausgewiesenen 130 PKW-Stellplätzen sind die vorgeschriebenen 4 PKW-Behindertstellplätze (mind. 3.50 x 5 m) nahe dem Eingangsbereich zu planen.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise beziehen sich nicht direkt auf den Bebauungsplan, sondern auf die Baugenehmigungsplanung. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Hinweis wurde bereits im V+E-Plan berücksichtigt. Die Stellplätze neben dem Eingang werden den Anforderungen gerecht.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
8.1a	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
8.1b	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
8.1c	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Keine Stellungnahme	Wird zur Kenntnis genommen.
8.2a (ehem. Nr. 9.)	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege 06.07.2017</p> <p>Im Bereich der oben genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale weisen wir allerdings darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) trotzdem folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., 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 BbgD-SchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise wurden im Entwurf berücksichtigt und auf der Planzeichnung nachrichtlich vermerkt. Die Begründung wurde ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
8.2b	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege 20.04.2018</p> <p>Zu o.g. Planung haben wir zuletzt mit Schreiben vom 6.7.2017 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 6.7.2017 weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
8.2c	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege 18.12.2018</p> <p>zu o.g. Planung haben wir zuletzt bereits mit Schreiben vom 20.04.2018 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt unsere Stellungnahme vom 20.04.2018 weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Hinweis: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
9.a	<p>EWE Netz GmbH (wurde im Rahmen der frühen Beteiligung nicht angeschrieben)</p>	
9.b	<p>EWE Netz GmbH 12.04.2018</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach derzeitiger Planung werden die Leitungen und Anlagen nicht beeinträchtigt. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Prüfung und Beachtung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.</p> <p>Zur effizienteren Bearbeitung von Anfragen und Stellungnahmen bauen wir unsere elektronischen Schnittstellen kontinuierlich aus. Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig an unser Postfach info@ewe-netz.de. Anlage: Online-Planauskunft</p>	<p>Dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweise und Ausführungen werden berücksichtigt. Sofern sich Änderungen des Plangebiets ergeben sollten, erfolgt eine erneute Leitungsabfrage bzw. eine erneute Beteiligung.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9.c	<p>EWE Netz GmbH Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
10.a	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 14.07.2017</p> <p>1. Formale Hinweise Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.</p> <p>2. Regionalplanerische Belange Die Ortslage Wünsdorf ist gemäß Grundsatz 2.2.2 als ein Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung festgelegt. In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden. Mit dieser Festlegung soll der Hauptort einer Gemeinde als Standort der Grundversorgung gestärkt und u. a. eine möglichst wohnortnahe Versorgung mit Einzelhandelsangeboten für Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet werden.</p> <p>Das Vorhaben stimmt mit regionalplanerischen Entwicklungsabsichten überein.</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben mit den regionalplanerischen Entwicklungsabsichten übereinstimmt.</p>
10.b	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.c	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
11.a	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 21.07.2017</p> <p>Planungsabsicht Mit der Aufstellung des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes (1,2 ha) und mit einer Verkaufsfläche von knapp 3.000 m², nach vorläufigem Gestaltungsentwurf des Vorhabenträgers 2.650 m² (1 Vollversorger mit 1.800 m², 1 Laden für Tierbedarf mit 600 m² und 1 weiterer Laden mit 250 m²), auf einer bisher überwiegend unbebauten Fläche im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen geschaffen.</p> <p>Bewertung Die Stadt Zossen ist gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Mittelzentrum gemäß Z 2.9 LEP B-B gekennzeichnet. Die Festlegungskarte des RegPl HF 2020 enthält für den Geltungsbereich des B-Plans die Darstellung „Vorzugsraum Siedlung“ gemäß Plansatz 2.1.1 (G) sowie für den Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen die Signatur „Funktionschwerpunkt der Grundversorgung“ gemäß Plansatz 2.2.2 (G).</p> <p>Für die o.g. Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Ziel 4.2 LEP B-B</u>: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete • <u>Ziele 4.7 Abs. 1 – 3 LEP B-B</u>: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) und auch dort nur im Rahmen des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes. • <u>-Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007</u>: Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u. a. Einzelhandelsfunktionen erfüllen. • Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche • <u>Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007</u>: Vorrang der Innenentwicklung, verkehrssparende Siedlungsstruktur, Orientierung am schienengebundenen Verkehr in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen • <u>Grundsatz aus § 5 Abs. 4 LEPro 2007</u>: Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und 	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bewertung wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Sicherung der verbrauchernahen Grundversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007</u>: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit; Minimierung der Freirauminanspruchnahme • <u>Grundsatz 2.10 LEP B-B</u>: Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Einzelhandelsfunktion) mit regionaler Bedeutung für den jeweiligen Mittelbereich • <u>Grundsatz 4.8 Abs.1,2 und 5 LEP B-B</u>: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung in Zentralen Orten auch außerhalb städtischer Kernbereiche • <u>Grundsatz 5.1 LEP B-B</u>: Erhalt des Freiraums in seiner Multifunktionalität • <u>Grundsatz 2.1.1 RegPl HF 2020</u>: Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Vorzugsräume Siedlung • <u>Grundsatz 2.2.1 RegPl HF 2020</u>: Funktionsschwerpunkte der Ober- und Mittelzentren • <u>Grundsatz 2.2.2 RegPl HF 2020</u>: Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung. <p>Der Vorentwurf des vBP „Berliner Allee/Gutstedtstraße“ (Stand: 29.06.2017) steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.</p> <p>Die Planung steht in Übereinstimmung mit Z 4.2 und Z 4.7 Abs. 1 — 3 LEP B-B. Das Plangebiet liegt zwar nicht im städtischen Kernbereich der Stadt Zossen. Wegen seiner Lage im wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich von Wünsdorf und der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 2.650 m² und der Sortimente auf Lebensmittel und andere Waren des täglichen sowie zoologischen Bedarfs steht sie aber im Einklang mit G 4.8 Abs. 5 LEP B-B.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind bei der weiteren Konkretisierung im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen und die Auseinandersetzung mit diesen zu dokumentieren. Diesbezüglich verweisen wir insbesondere auf die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen aus § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 2 des LEPro sowie 4.8 und 5.1 LEP B-B.</p> <p>Im Falle der Weiterführung der Planung ist auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zossen zu ändern.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt zeitnah. Sofern der Bebauungsplan vor der Änderung des FNP Rechtswirksamkeit erlangen soll, wird der Bebauungsplan zur Genehmigung eingereicht.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Hinweis Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zurzeit im Aufstellungsverfahren (siehe http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplan-elandesentwicklungsplaene/artikel.516614.php). Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Diese Mitteilung gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsanzeige geführt haben, nicht wesentlich geändert werden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
11.b	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 04.05.2018</p> <p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Erläuterungen: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 21.07.2017. Mit den für Planung maßgeblichen Grundsätzen der Raumordnung haben Sie sich auseinandergesetzt.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.)</p> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und dass sich die Stadt mit den Grundsätzen der Raumordnung auseinandergesetzt hat.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bindungswirkung wurde angemessen berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Hinweise Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung hat am 05.02.2018 begonnen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme endet am 07.05.2018. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen.</p> <p>Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wird zum gegebenen Zeitpunkt der rechtsgültige Bebauungsplan übergeben.</p> <p>Hinweise zur elektronischen Beteiligung werden zukünftig berücksichtigt.</p>
11.c	<p>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg 11.01.2019</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 (RegPI HF 2020) vom 16.12.2014 (Amtsblatt für Brandenburg 2015, S. 970 ff.) Bindungswirkung</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BP an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Sonstige Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich z. Zt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.</p> <p>Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages bitten wir Sie, uns den Bauleitplan nach seinem Inkrafttreten als Abdruck oder per E-Mail zu übersenden, oder ggf. die Einstellung des Verfahrens mitzuteilen. Für elektronische Beteiligungen bitten wir, ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: g15.post@gl.berlin-brandenburg.de. Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</p>	<p>Wird im nach Abschluss des Verfahrens berücksichtigt.</p>
12.a	<p>DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH 28.07.2017</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 30.06.2017 Ihrerseits eingereichten Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand 29.06.2017) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben: Mit der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes, zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmarkt als Vollversorger sowie ein Laden für Tierbedarf) beabsichtigt. Darüber hinaus sollen vorhandene Verkehrsflächen im Geltungsbereich gesichert werden</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden (hier u.a. die von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße).</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen B-Plans bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Bedenken. Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf nicht enthalten. Entsprechende Aussagen sind in der Planfortschreibung zu ergänzen. Der Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen ist über zentrale öffentliche Anlagen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen. Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich des B-Plangebietes (hier Flurstücke 272 – 282, 625, 626 und 465 der Flur 15, Gemarkung Zehrendorf) angrenzend, befinden sich im Bestand ein Schmutzwasserkanal Stzg DN 250 sowie eine Trinkwasserleitung PE-HD da 180 x 16,4 mm / DN 150, über die grundsätzlich ein Anschluss bzw. eine Erschließung möglich ist.</p> <p>Im Weiteren sind im nördlichen Seitenbereich der „Gutstedtstraße“ zwei Stück Abwasserdruckleitungen PE-HD da 355 x 20,1 mm sowie westlich des Geltungsbereichs eine Trinkwasserleitung GG DN 300 im Bestand vorhanden. Informativ haben wir Ihnen in der Anlage einen Bestandsauszug der o.g. zentralen öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen beigelegt. Der dargestellte Leitungsverlauf der TW-Leitung dient lediglich der Übersicht, da hierzu keine vermessenen Daten vorliegen.</p> <p>Von dem vorhandenen Schmutzwasserkanal sind bereits zwei Stück SW-Hausanschlussleitungen, einschl. Übergabeschächte auf das B-Plangebiet vorgestreckt. Der vorhandene Anlagenbestand ist in der Planfortschreibung hinreichend zu berücksichtigen. D.h. es ist zu prüfen, ob die bereits für den Geltungsbereich des o.g. B-Plans bestehenden Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern bzw. zu ändern sind. TW-Hausanschlüsse sind im Geltungsbereich des B-Plangebietes im Bestand nicht vorhanden bzw. sind nicht auf das B-Plangebietes vorgestreckt. Insofern für die geplante Bebauung neue bzw. zusätzliche Grundstücksanschlüsse erforderlich werden, ist vom Vorhabenträger die Herstellung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu beantragen. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken bestehen.</p> <p>Hinweise wurden bereits im Entwurf berücksichtigt. Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Ausführungen auf die Realisierung beziehen, wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.</p> <p>Im Weiteren ist, insbesondere hinsichtlich der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier Herstellung von Zufahrten), der Anlagenbestand in der „Gutstedtstraße“ hinreichend zu beachten - d. h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Gleiches gilt sinngemäß für die westlich des Geltungsbereiches von Nord nach Süd verlaufende Trinkwasserleitung GG DN 300.</p> <p>Zusätzlich ist, auf Grund der augenscheinlichen Lage der Trinkwasserleitung GG DN 300 außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen, in den Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen des o. g. vorhabenbezogenen B-Plans eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des KMS einzutragen bzw. festzusetzen, sofern der Vorhabenträger nicht bereits eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des KMS hat eintragen lassen.</p> <p>Damit möchte der KMS sicherstellen, dass die vorhandenen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben.</p> <p>Für eine ggf. erforderliche innere Erschließung ist eine Planunterlage, unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs bzw. Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und rechtzeitig mit dem KMS abzustimmen.</p> <p>Bzgl. der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Erschließungsplanung stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS ab. Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln.</p>	<p>Anregung wurde bereits im Entwurf berücksichtigt. Fläche der Leitung einschließlich des Sicherheitsabstandes wurde festgesetzt. Baugrenzen wurden entsprechend zurückgezogen.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sie aber die Realisierung betreffen, wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
12.b	<p>DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH 08.05.2018</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 09.04.2018 Ihrerseits eingereichten Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand 09.02.2018) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Mit der Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) ist die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes, zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelmarkt als Vollversorger sowie ein Laden für Tierbedarf) beabsichtigt. Darüber hinaus sollen vorhandene Verkehrsflächen im Geltungsbereich gesichert werden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden (hier u.a. die von Nord nach Süd verlaufende Erschließungsstraße sowie Flächen im Kreuzungsbereich Berliner Allee / Gutstedtstraße / Am Bahnhof für die Errichtung eines künftigen Kreisverkehrsplatzes).</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen B-Plans bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Bedenken.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gem. unserer Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 29.06.2017) vom 28.07.2017 wurden in die Begründung zum Entwurf des o.g. B-Plan aufgenommen sowie entsprechend in den Planzeichnungen festgesetzt, hier insbesondere die Festsetzung von Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des KMS entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.</p> <p>Die in der o.g. Stellungnahme gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind weiterhin inhaltlich gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten. In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass insbesondere bei der geplanten verkehrstechnischen Erschließung (hier u.a. Herstellung von Zufahrten) sowie bei der Realisierung verkehrstechnischer Anlagen (hier u.a. Stellplätze), der Anlagenbestand innerhalb des Geltungsbereiches hinreichend zu beachten - d.h. eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände und Bedenken bestehen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Darüber hinaus ist der Begründung zu entnehmen, dass „ein detailliertes Ver- und Entsorgungskonzept ... vor dem Satzungsbeschluss erstellt und mit den verschiedenen Ver- und Entsorgern abgestimmt" wird. Die erforderlichen Abstimmungen sind direkt und ausschließlich mit dem KMS zu führen.</p> <p>Die Ausführungen bzgl. der Bereitstellung von Löschwasser „bis zum Druckabfall als Erstbrandbekämpfung" haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Des Weiteren ist der Begründung zum Entwurf zu entnehmen, dass innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes nachfolgend aufgeführte Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden: - innerhalb des Plangebietes — Anpflanzung von 21 hochstämmigen Laubbäumen. - außerhalb des Plangebietes (hier Flurstück 178 der Flur 15, Gemarkung Zehrendorf) — Abbruch und Entsiegelung von Betonflächen auf ehemals genutzten Militärangebietes, einschließlich Wiederaufforstung mit heimischen Laub- und Nadelbäumen.</p> <p>In Bezug auf die geplanten Baumpflanzungen möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass der vorhandene Bestand an öffentlichen zentralen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung, einschl. Steuerkabel bei den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen hinreichend zu berücksichtigen ist — hier u.a. einzuhalten Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162.</p>	<p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrags wird. Die Detaillierung bezieht sich auf die detaillierte Darstellung vom Baukörper, Straßen, Wegen und Parkplätzen. Da im öffentlichen Straßenraum keine Leitungen bzw. Anlagen verlegt werden, beschränkt sich die technische Erschließung auf die Herstellung von Hausanschlüssen, die nicht gesondert dargestellt werden. Ungeachtet dessen werden Abstimmungen in der nächsten Planungsphase (Bauantrag) erforderlich, die dann mit dem KMS zu führen sind. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger bzw. die EWZ als Eigentümerin und Projektträger der Entsiegelungs- und Aufforstungsmaßnahme zur Kenntnis übergeben. Bemerkung: Die Entsiegelungs- und Erstaufforstungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet.</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da sich die Hinweise auf die Realisierung beziehen, wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Informativ und ergänzend haben wir Ihnen in der Anlage einen Bestandsauszug für den Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, hier Flurstück 178 der Flur 15, Gemarkung Zehrendorf, beigelegt. Die dargestellten Leitungstrassen dienen lediglich der Übersicht, da hierzu keine vermessenen Daten vorliegen.</p> <p>Hinsichtlich des geplanten, jedoch zeitlich noch nicht festgesetzten Vorhabens zur Realisierung eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Berliner Allee / Gutstedtstraße / Am Bahnhof gehen wir davon aus, dass der KMS entsprechend frühzeitig bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsnderungsmanahmen beteiligt wird.</p> <p>Gleiches gilt sinngemäß für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Anlage Bestandsauszug Trink- und Schmutzwasseranlagen, Blatt 1/1</p>		<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan handelt es sich um eine reine Flächenvorsorge. Für weitere Planungen wäre der Landesbetrieb Straßenwesen als Bau- lasttrger zuständig, der allerdings derzeit keine weiteren Planungen beabsichtigt. Es wird aber davon ausgegangen, dass der KMS frühzeitig beteiligt werden wird, sofern eine Planung des Kreisverkehrs erfolgen wird.</p> <p>Hinweis wird berücksichtigt. KMS wird als Träger öffentlicher Belange auch im Änderungsverfahren zum FNP beteiligt.</p>
12.c	<p>DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH Keine Stellungnahme</p>		Wird zur Kenntnis genommen.
13.a	<p>Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen. Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	04.07.2017	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde wurde gesondert beteiligt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
13.b	<p>Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ 18.04.2018</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ hat gegen die von Ihnen eingereichten Unterlagen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist von Ihnen keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können mit dem Verband abgesprochen werden.</p> <p>Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde wurde gesondert beteiligt.</p>
13.c	<p>Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ 17.12.2018</p> <p>Unsere mit Datum vom 18.04.2018 abgegebene Stellungnahme Az.: 18.0500 behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass wir nur Stellungnahmen aus der Sicht der Unterhaltung von Gewässern erstellen und die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig ist.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Abschnitt 13.b)</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
14.a	<p>KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden 11.07.2017</p> <p>Dem vorgelegten o.g. Bebauungsplan stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des o.g. B-Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen.</p> <p>Die Herstellung der Haus- und Grundstücksanschlüsse ist beim Zweckverband KMS Zossen entsprechend Baufortschritt zu beantragen. Die Herstellung erfolgt durch ein vom Zweckverband KMS Zossen zu beauftragendes Tiefbauunternehmen.</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 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> <p>Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Zweckverbandes KMS Zossen gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dass die Ver- und Entsorgung aus dem TW- und in das öffentliche SW-Netz erfolgt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anträge sind rechtzeitig durch den Vorhabenträger zu stellen. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags ist, werden Aussagen zur Löschwasserversorgung getroffen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nur die Erstbrandbekämpfung über das TW-Netz erfolgen kann. Im Rahmen der Baugenehmigung wird die ausreichende Bereitstellung von Löschwasser entsprechend des konkreten Vorhabens nachgewiesen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
14.b	<p>KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden 17.04.2018</p> <p>Dem vorgelegten Entwurf des o.g. Bebauungsplanes stimmt der Zweckverband KMS Zossen zu. Die Stellungnahme des Zweckverbandes KMS Zossen vom 11.07.2017 wird bestätigt. Für weitere Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Zweckverbandes KMS Zossen gern zur Verfügung.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Die Zustimmung und die weitere Gültigkeit der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. (Siehe Abschnitt 14a)</p>
14.c	<p>KMS Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden Keine Stellungnahme</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.a	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg 21.07.2017</p> <p>Zu den eingereichten Planungsunterlagen mit Stand Vorentwurf 29.06.2017 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Von dem geplanten Vorhaben werden forstrechtliche Belange durch Überplanung von 8.107 m² Waldfläche betroffen. Diese Flächengröße ergibt sich aus der überplanten kompletten Waldfläche der Flurstücke 278 (4.841 m²) und 465 (3.266 m²) und weicht somit von ihrer Planung (siehe Seite 17, Punkt 6.2.1 Schutzgut Waldflächen) um — 807 m² (7.300 m² - 8.107 m²) ab. Diese Waldflächen sind aktuell eingerichtet und die Grenzen der Waldeigenschaft sind kartenmäßig definiert.</p> <p>Nach § 1 LWaldG (s. Waldgesetz des Landes Brandenburg vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, [Nr. 33]) hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und gern. § 4 LWaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Waldfläche wird geprüft. Im südlichen Bereich gibt es Flächen – Stellplätze und Zufahrten sowie Einzelbäume, die nicht den Waldcharakter erfüllen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Bei der Abwägung über die Zulässigkeit einer Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen.</p> <p>Die Vereinbarkeit der Waldumwandlung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist gegeben. Die begehrte Zielnutzungsart widerspricht den Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplanes der Stadt Zossen insofern nicht, als dass er Waldfläche dar-stellt.</p> <p>Die Größe, Lage, Struktur, wirtschaftliche Nutzbarkeit, und die Bedeutung für die Leistungs-fähigkeit des Naturhaushaltes oder für die Erholung der Bevölkerung, lassen keine bzw. nur eingeschränkt Versagungsgründe erkennen. Infolge der Abwägung zwischen dem Interesse zur Umsetzung des Planinhaltes und den öffentlichen Belangen am Walderhalt, würde nach pflichtgemäßem Ermessen der Waldumwandlung unter Beachtung nachfolgender Anforder-ungen an den Planinhalt seitens der unteren Forstbehörde zugestimmt werden.</p> <p>Aus dem Vorentwurf Seite 17, Punkt 6.2.1 Schutzgut Waldflächen ist zu entnehmen, dass dieser Bebauungsplan bzgl. der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den dauerhaften Waldverlust forstrechtlich qualifiziert und die Ersatzflächen vertraglich gesi-chert werden sollen.</p> <p>Somit könnte dann bei Vorlage der vertraglichen Sicherung dieser Flächen als Bestandteil des Bebauungsplanes von § 8 (2) Satz 3 LWaldG Gebrauch gemacht werden.</p> <p>Hiernach 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 Kompensa-tionen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.</p> <p>Damit dieser Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ die Anforderungen zur Waldumwandlung und deren Kompensation gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG erfüllt (siehe Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur An-wendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne, s. 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</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Waldumwandlungsbegehren mit den Zielen der Raumordnung und dem Flächennutzungsplan übereinstimmt, da keine Waldflächen für das Plangebiet ausgewiesen sind.</p> <p>Die Ausführungen, unter welchen Bedingungen der Waldumwandlung zugestimmt werden kann, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Maßnahmen zur Waldumwandlung und ob eine Qualifizierung des BP hinsichtlich der Waldumwandlung erreicht werden kann, wurden geprüft und im weiteren Verfahren kon-kretisiert. Siehe nachfolgender Abschnitt 15 b.</p> <p>Da bereits genehmigte Maßnahmen zur Erstaufforstung, bereitgestellt durch entspre-chende Dienstleister nicht verfügbar waren, wurde die Entsiegelung und Aufforstung einer Konversionsfläche in der Gemarkung Zehrendorf, die sich im Eigentum der EWZ befindet geprüft.</p> <p>Bemerkung: Die Entsiegelungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensa-tion ist gewährleistet.</p> <p>Die Bedingungen für die Genehmigung der Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008), muss er zu nachfolgend genannten Inhalten Aussagen enthalten. Die Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme werden im B-Plan nach Art und Umfang (flurstücksgenau) geregelt. Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen, die besonderen Genehmigungstatbestände (z. B. nach Naturschutzrecht, UVP-Recht) werden ebenfalls abschließend im B-Plan dargelegt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme - nach Forstrecht <ol style="list-style-type: none"> a. Erstaufforstungsfläche b. und/oder Waldumbaufläche c. und/oder Waldrandgestaltung d. ggf. weitere Maßnahmen mit Flächenangabe oder anderer geeigneter Bezugsgrößen 2. Maßnahmebeschreibung <ol style="list-style-type: none"> a. Pflanzenanzahl b. und Baumart(-en) c. und Kulturpflege bis zur gesicherten Kultur d. und Nachbesserung 3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung 4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen 5. Sicherheitsleistung <ol style="list-style-type: none"> a. Fälligkeit b. und Höhe c. und Art der Sicherheit d. und Zeitraum 6. besondere Genehmigungstatbestände <ol style="list-style-type: none"> a. Entlassung bzw. Ausnahmegenehmigungen für Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Biotop gemäß § 32 BbgNatSchAG (s. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. 1/16 [Nr. 5]) 		

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>b. Prüfpflichten gemäß UVPG (s. UVPG in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. 1 S. 94), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 15 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. 1 S. 212) des Bundes und UVPG Brandenburg bei Erreichen der Schwellenwerte für Waldrodung und/oder Erstaufforstung</p> <p>c. Erstaufforstungsgenehmigung für Ausgleichs- und Ersatzflächen</p> <p>7. Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche (vertragliche) Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme.</p> <p><u>Auf das konkrete Plangebiet bezogen sind folgende Aspekte bei der Qualifizierung zu beachten:</u></p> <p>Die konkret überplante Waldfläche ist flurstücksscharf zu bilanzieren.</p> <p>zu 1) Der aktuell ermittelte Ausgleichsfaktor für die Herleitung des Kompensations-umfanges beträgt aktuell 1:2. Neben der Grundkompensation (Walderhalt) ist aktuell der Verlust der Waldfunktion Erholungswald — Stufe 2 (WF 8102) zu berücksichtigen. Hiernach bedarf es zum vollständigen Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes LS. § 8 (3) LWaldG,</p> <ul style="list-style-type: none"> · einer Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) im Umfang von mindestens 16.214 m² oder · einer Erstaufforstung von 8.107 m² und waldverbessernden Maßnahmen z. B. ökol. Waldumbau im Umfang von 9.136 m² <p>Die Kompensationsflächen müssen innerhalb desselben Naturraumes „Mittlere Mark“ bzw. alternativ „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“ liegen. Diese sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sofern sie außerhalb des B-Plangebietes liegen.</p> <p>zu 5) Sicherheitsleistung Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto der Stadt Zos-</p>	<p>Die nachfolgenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Waldumwandlungsprojekt auf Flächen der EWZ, die als Waldflächen im FNP der Stadt Zossen enthalten sind, wurde im weiteren Planungsprozess präzisiert.</p> <p>Bemerkung: Die Entsieglungs- und Erstaufforstungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>sen. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG (s. Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg, Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009) und der WaldErhV (s. Verordnung über die Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung) vom 5. Mai 2009 (GVBl.11/09, [Nr. 18], S.314).</p> <p>Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer stand-ortgerechten Laubholzkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.</p> <p>Dauerhaft umzuwandelnde Fläche [m²] x Bewertungsfaktor = Ersatzfläche [m²]: 8.107 m² x 2 = 16.214 m²</p> <p>Begründung einer Laubholzkultur und 5-jährige Pflege: 16.214 m² x 1,51 €/m² = 24.483,14 €</p> <p>Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstückes in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche 16.214 m² x 0,65 €/m² = 10.539,10 €</p> <p>Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 35.022,24 €.</p> <p>zu Nr. 6b) Da die dauerhaft umzuwandelnde Waldfläche ca. 0,8107 ha beträgt und somit unter 1,0 ha liegt, ist hier <u>forstrechtlich nicht</u> von der Notwendigkeit einer standortbezogenen Vorprüfung gemäß Anlage 1 UVP- Gesetz, Nr. 17.2.3 auszugehen.</p> <p>Ist eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt, so wird im anschließenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) über die Zulassung der Waldumwandlung entschieden.</p>	<p>Ob eine forstrechtliche Qualifizierung erreicht werden kann, wurde im weiteren Verfahren geprüft. Siehe nachfolgenden Abschnitt.</p>
15.b	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg 02.05.2018</p> <p>Eine Zustimmung zum vorliegenden B-Plan ist forstrechtlich nicht abschließend möglich. Der Entwurf des Bebauungsplanes erreicht nicht die forstrechtliche Qualifizierung, so dass von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG I kein Gebrauch gemacht werden darf.</p> <p>Nach derzeitigem Stand würde erst im anschließenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) über die Zulassung der Waldumwandlung konzentrierend entschieden.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen, dass eine abschließende Bewertung im Bebauungsplan nicht sondern erst im Baugenehmigungsverfahren möglich ist, werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird geprüft, ob bis zur Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans die Forderungen an den Regelungsinhalt der forstrechtlichen Qualifizierung erfüllt werden können.</p>

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

	<p><u>Begründung</u> Der mit meiner Stellungnahme vom 21.07.2017 aufgezeigte Regelungsinhalt, die forstrechtlichen Belange betreffend, ist nur unzureichend und unvollständig im Bebauungsplan bzw. im Umweltbericht enthalten.</p> <p><u>Inanspruchnahme Waldfläche</u> Dem in der Begründung S. 29 dargestellte Flächenumfang der überplanten Waldfläche, wird gefolgt. Es ist jedoch nicht das Flurstück 464 (nicht im Plangebiet) sondern das FS 465 betroffen.</p> <p><u>Kompensation</u> <u>Vorbemerkung</u> Im Umweltbericht, S. 38 wird die Grundlage und die Rangfolge der Kompensation des Waldverlustes aufgezeigt. An dieser Stelle sei nochmals der Hinweis gegeben, der forstrechtlich erforderliche Ausgleich gem. § 8 (3) LWaldG kommt vor der Kompensation nach Naturschutzrecht. Auf einen eventuellen naturschutzfachlichen Ausgleich für Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes findet der forstrechtliche Ausgleich Anrechnung.</p> <p>Die in meiner Stellungnahme zum Vorentwurf benannten Waldfunktionen als Grundlage für den forstrechtlichen Ausgleich des Waldverlustes sind nicht mehr aktuell. Mit Wirkung vom 16.04.2018 ist eine neue Waldfunktionskartierung verbindlich in Kraft gesetzt worden. Hiernach sind folgende im Plangebiet kartierte Waldfunktionen betroffen bzw. ergibt sich folgender Ausgleichsfaktor:</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Grundkompensation (Walderhalt gem. § 1 LWaldG)</td> <td style="width: 30%;">Faktor 1</td> </tr> <tr> <td>• Sichtschutzwald (WF 4100)</td> <td>Faktor 0,75</td> </tr> <tr> <td>• Erholungswald Intensitätsstufe 2 (WF 8102)</td> <td>Faktor 0,75</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Ausgleichsfaktor gesamt</td> <td style="text-align: center;">1 : 2,5</td> </tr> </table> <p>Folglich bedarf es für den forstrechtlichen Ausgleich bei einer Inanspruchnahme von 7.651 rn², einer Erstaufforstung im Umfang von 19.127 m². Soll die Kompensation aus Erstaufforstung und ökologischer Waldumbaumaßnahme bestehen, ist neben einer Erstaufforstung von 7.651 rn² auch eine ökologische Waldumbaumaßnahme im Flächenumfang von 12.932 rn² notwendig.</p>	Grundkompensation (Walderhalt gem. § 1 LWaldG)	Faktor 1	• Sichtschutzwald (WF 4100)	Faktor 0,75	• Erholungswald Intensitätsstufe 2 (WF 8102)	Faktor 0,75	Ausgleichsfaktor gesamt	1 : 2,5		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Umfang der überplanten Waldfläche gefolgt wird. Hinweis zur Flurstücksnummer wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung und die Hinweise zum Umweltbericht sowie der rechtlichen Bedingungen für die Rangfolge der Kompensation wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geänderten Anforderungen an die Waldumwandlung aufgrund der Neubewertung der Waldfunktion werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
Grundkompensation (Walderhalt gem. § 1 LWaldG)	Faktor 1										
• Sichtschutzwald (WF 4100)	Faktor 0,75										
• Erholungswald Intensitätsstufe 2 (WF 8102)	Faktor 0,75										
Ausgleichsfaktor gesamt	1 : 2,5										

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Gemäß Planunterlagen soll zur Kompensation des Waldverlustes, eine Erstaufforstung auf einem Flurstück 178 in Wünsdorf Waldstadt, Gemarkung ?, Flur ? (Block 409) erfolgen. Dafür würden 15.600 m² Fläche <u>nach Abriss und Entsiegelung</u> zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Maßnahme ist aus Sicht der unteren Forstbehörde für dieses Planverfahren ungeeignet.</p> <p>Gemäß o.g. Herleitung besteht schon ein Kompensationsdefizit.</p> <p>Grundsätzlich ist die Neuanlage von Wald auch auf solchen Flächen möglich. Jedoch bedarf es dazu einer Zulassung gem. § 9 LWaldG in einem entsprechenden Genehmigungsverfahren. Dabei sind insbesondere bei den ausgewählten Flächen, Umweltrechtliche Belange ebenfalls zu berücksichtigen.</p> <p>Ein solches Verfahren ist noch nicht beantragt und geführt worden, sodass die Zulässigkeit und Eignung der Flächen nicht geklärt ist. Auch ist infolge die zeitliche Umsetzung unklar.</p> <p>Die nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind jedoch zeitnah i. d. R. innerhalb von 24 Monaten nach Beginn der Waldumwandlung auszugleichen.</p> <p><u>Sicherheitsleistung</u> Eine Aufnahme in die Planunterlage entsprechend meiner Stellungnahme zum Vorentwurf ist nicht erfolgt. Die Höhe der Sicherheitsleistung müsste auf Grund des geänderten Flächenumfangs und des Kompensationsfaktors angepasst werden. Hiernach ergibt sich ein Betrag von 39.880 €.</p> <p><u>Sicherung</u> Die Sicherung der Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, muss über einen öffentlich rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger erfolgen. Der öffentlich rechtliche Vertrag muss Bestandteil der Festsetzung des B-Planes werden. In diesen Vertrag können Maßnahmenbeschreibung und Sicherheitsleistung aufgenommen werden insofern nicht schon in der Begründung des B-Planes integriert.</p>		<p>Da nicht nachvollziehbar ist, warum die Maßnahme ungeeignet sein soll, obwohl es dazu Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst (als zuständige Forstbehörde) gegeben hatte, wurde ein Gespräch bei der Forstbehörde geführt.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplante Maßnahme sehr wohl, fachlich gesehen, geeignet ist. Es wurde lediglich befürchtet, dass die Frist von 24 Monaten zur Realisierung nicht eingehalten werden kann, da zur Vorbereitung und Abstimmung der Maßnahme die Zeit zu kurz erscheint.</p> <p>Die Waldumwandlungsmaßnahme wurde daraufhin erneut geprüft und mit der EWZ abgestimmt. Die EWZ wird als Dienstleister für den Vorhabenträger die Maßnahme vorbereiten und umsetzen. Erste Abstimmungen mit der Forstbehörde sind erfolgt.</p> <p>Aufgrund des geänderten Ausgleichsverhältnisses, wird allerdings nur noch die Fläche entsiegelt, die für die Erstaufforstung im Verhältnis von 1 : 1 benötigt wird. Hierzu wird im Block 409 eine Fläche von 7.651 m² entsiegelt und neu aufgeforstet.</p> <p>Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen aller forstbehördlichen Genehmigungen für die Erstaufforstungsmaßnahme bis zum Satzungsbeschluss/ Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplans nicht erreicht werden können, so dass der Bebauungsplan für diese Maßnahme als nicht forstrechtlich qualifiziert gelten muss. Der Abschluss der Maßnahme innerhalb von 24 Monate nach Fertigstellung des Vorhabens aber auf jeden Fall möglich sein wird.</p> <p>Für die waldverbessernden Maßnahmen von 1,5 : 1 wird ein bereits genehmigtes Projekt über einen Drittanbieter (NaturePen-Büro für Forst- und Landwirtschaft) vertraglich gesichert. Damit werden auf einer Fläche von 12.932 m² in der Gemarkung Schönwalde, Flur 1, Flst. 34 im Naturraum „Mittlere Mark“ waldverbessernde Maßnahmen durchgeführt.</p> <p>Mit Vertragsschluss kann dieses Projekt umgesetzt werden, so dass dafür keine Sicherheitsleistungen notwendig werden.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Beide Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag (städtebaulichen Vertrag) zwischen Stadt und dem Vorhabenträger rechtlich gesichert und dem Vertrag als Anlage beigefügt. Über Sicherheitsleistungen entscheiden die Vertragspartner.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Ein Vertragsentwurf lag den Planunterlagen nicht bei, so dass hierzu keine Stellung genommen werden kann.</p> <p>Rechtsgrundlagen 1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, [Nr. 33])</p>		<p>Die Begründung wurde bezogen auf die Maßnahme, die bis zum Satzungsbeschluss noch nicht forstrechtlich genehmigt ist und die bereits genehmigte Maßnahme zur Waldverbesserung, ergänzt. Bemerkung: Die Entsieglungs- und Erstaufforstungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wurde im Rahmen der Endabwägung durch andere Kompensationsmaßnahmen ersetzt. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet.</p> <p>Nach Abschluss wird ein Auszug des DV dem Landesbetrieb zur Kenntnis übergeben. Eine Stellungnahme zum Durchführungsvertrag ist nicht erforderlich, da es sich um einen Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger handelt, der nicht dem Beteiligungsverfahren unterliegt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
15.c	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg</p> <p>Zu der Änderung / Aktualisierung des o. g. Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Allee / Gutstedtstraße“ erhalten Sie hiermit nachfolgende forstrechtliche Stellungnahme.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf kann aktuell seitens der unteren Forstbehörde noch nicht abschließend zugestimmt werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p>	16.01.2019	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p>Wie von Ihnen im Umweltbericht unter Punkt 6.2.1 auf Seite 37 erster Absatz und unter Punkt 6.2.2 auf Seite 53 fünfter Absatz des Änderungsentwurfes angegeben, ist eine forstrechtliche Qualifizierung i.S. des Gemeinsamen Erlasses 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 Bebauungspläne¹ noch nicht erreicht und auch nicht beabsichtigt. Somit darf von § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG² kein Gebrauch gemacht werden.</p> <p>Nach derzeitigem Stand würde erst im anschließenden Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) über die Zulassung der Waldumwandlung unter Festsetzung von Nebenbestimmungen zur Kompensation konzentrierend entschieden.</p> <p>Inhaltliche Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> Begründung/Umweltbericht S. 46, 5. Absatz, Satz 1 Richtig muss es heißen: Ökologische <u>Waldumbaufläche</u> von 12.932 m².... Begründung/Umweltbericht S. 53 Mitte Die Flächenangabe des Umfanges der ökologischen Waldumbaumaßnahme ist falsch. Richtig muss es heißen <u>12.932 m²</u>. <p>Besteht die Kompensation wie angedacht aus Erstaufforstung und ökologischer Waldumbaumaßnahmen entgegen dem Standardfall Gesamtkompensation als Erstaufforstung, ist bei der Herleitung der Flächengröße der Waldumbaumaßnahme der Flächenwert zu berücksichtigen.</p> <p>Erstaufforstung (EA) eines Laubholzbestandes (adäquat dem Umwandlungsbestand): 1,51 €/m² Waldumbau (WU): 1,34 €/m² Insofern die Kompensation aus Erstaufforstung <u>und</u> waldverbessernder Maßnahme (ökologischer Waldumbau) besteht, erfolgt eine monetäre Rückrechnung der überschießenden Fläche. $7.651 \text{ m}^2 \times 2,5 = 19.127 \text{ m}^2$ Erstaufforstung 7.651 m² Ermittlung überschießende Fläche = $19.127 \text{ m}^2 - 7.651 \text{ m}^2 = \underline{11.476 \text{ m}^2}$ $11.476 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ €/m}^2 \text{ (Flächenwert EA)} = 17.328,76 \text{ €}$ Ermittlung Flächenbedarf Waldumbau = $17.328,76 \text{ €} : 1,34 \text{ €/m}^2 \text{ (Flächenwert WU)} = 12.932 \text{ m}^2 \text{ (gerundet)}$.</p>	<p>Die Maßnahmen zum Ausgleich des Waldverlustes wurden zwischenzeitlich weiter qualifiziert. Ob der erreichte Stand ausreicht, um den Bebauungsplan forstrechtlich zu qualifizieren, ist von untergeordneter Bedeutung, da bereits ein Bauantrag zum Vorhaben eingereicht wurde.</p> <p>Inhaltliche Hinweise werden berücksichtigt.</p> <p>Dabei ist festzustellen, dass die Flächenangabe zum Umfang der Maßnahme ökologischer Waldumbau mit 12.932 m² richtig in der Begründung dargelegt wurde und auch bereits ein entsprechendes Ausgleichsprojekt durchgeführt wurde. Der Vorhabenträger hat über einen Drittanbieter ein bereits genehmigtes Waldumbauprojekt finanziert.</p> <p>Die Berechnung wird zur Nachvollziehbarkeit in die Begründung übernommen.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<ul style="list-style-type: none"> Die für die angedachte Kompensationsmaßnahme Erstaufforstung in Zehrendorf, notwendige Genehmigung gem. § 9 LWaldG ist mit Bescheid vom 28.11.2018, Gesch. Z.: LFB 16.04-7020-6/05/18, befristet bis zum 31.12.2021, erteilt worden. <p>Rechtsgrundlagen 1) 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 2) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 317), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der sehr hohen Kosten für den Abriss und die Entsorgung der Halle 8 muss auf die Umsetzung der Maßnahme trotz der Vorlage der verbindlichen Erklärung der LEG/EWZ gegenüber der Stadt, die Flächen bereitzustellen, verzichtet werden. Die bisher geplante Entsorgungsmaßnahme auf dem EWZ-Grundstück wird durch eine andere Kompensationsmaßnahme (Grenzelwiesen) außerhalb des Gemeindegebiets ersetzt, die durch Drittanbieter bereitgestellt wird. Auch werden durch den Vorhabenträger zusätzliche Erstaufforstungsmaßnahmen außerhalb der Gemeinde mit einem Drittanbieter vertraglich gesichert. Die Gesamtkompensation ist gewährleistet. Die verschiedenen Verträge zwischen dem Vorhabenträger und den Drittanbietern sind unter Beachtung der Fristen zur Realisierung vor Satzungsbeschluss der Stadt vorzulegen. Diese Verträge werden Anlage zum Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Zossen</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
16.a	<p>Landesbetrieb Straßenwesen 25.07.2017</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf stimmt dem Vorentwurf des o. g. B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt Wünsdorf. Die Erschließung erfolgt durch die Gutstedtstraße (kommunale Baulast).</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Grundsätzliche Zustimmung und Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
16.b	<p>Landesbetrieb Straßenwesen 15.05.2018</p> <p>Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen (LS), Dienststätte Wünsdorf vom 25.07.2017 hat weiterhin Bestand. Eine Änderung der Verkehrsführung auf der Berliner Allee (B 96) ist durch den LS zurzeit nicht geplant.</p>	<p>Abwägung: keine</p> <p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Bei der Flächenausweisung als Straßenverkehrsfläche handelt es sich um eine reine Flächenvorsorge.</p>

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
16.c	Landesbetrieb Straßenwesen Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
17.a	Stadt Baruth/Mark 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.	24.07.2017	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
17.b	Stadt Baruth/Mark 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.	07.05.2018	Abwägung: keine Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
17.c	Stadt Baruth/Mark Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
18.a	Amt Am Mellensee Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
18.b	Amt Am Mellensee Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
18.c	Amt Am Mellensee Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
19.a	Amt Schenkenländchen Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
19.b	Amt Schenkenländchen Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
19.c	Amt Schenkenländchen Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
20.a	Gemeinde Rangsdorf	04.07.2017	Abwägung: keine

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	Die vorliegende Planung lässt keine Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen, so dass die Belange der Gemeinde nicht berührt werden. Aus diesem Grund wird der Sachverhalt nicht als Beschlussvorlage in die Gemeindevertretersitzung eingebracht. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Auch sind hier keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Gemeinde nicht berührt werden und es keine Hinweise oder Einwendungen sowie keine Planungsabsichten gibt.
20.b	Gemeinde Rangsdorf Die vorliegende Planung lässt nach unserer Prüfung keine Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen, so dass die Belange der Gemeinde nicht berührt werden. Aus diesem Grund wird der Sachverhalt nicht als Beschlussvorlage in die Gemeindevertretersitzung eingebracht. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Auch sind hier keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.	16.04.2018	Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Gemeinde nicht berührt werden und es keine Hinweise oder Einwendungen sowie keine Planungsabsichten gibt.
20.c	Gemeinde Rangsdorf Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
21.a	Stadt Mittenwalde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
21.b	Stadt Mittenwalde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
21.c	Stadt Mittenwalde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
22.a	Stadt Ludwigsfelde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
22.b	Stadt Ludwigsfelde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.
22.c	Stadt Ludwigsfelde Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
23.a	Stadt Trebbin Für die Beteiligung der Stadt Trebbin am Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf, möchte ich mich bedanken. Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Weder planungsrechtliche Belange als auch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.	17.07.2017	Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Anregungen und Bedenken gibt und keine planungsrechtlichen oder öffentlichen Belange betroffen sind.
23.b	Stadt Trebbin Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen im Rahmen der nochmaligen Beteiligung der Stadt Trebbin als benachbarte Gemeinde gemäß 2 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Berliner Allee/Gutstedtstraße" der Stadt Zossen, OT Wünsdorf, teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. Sowohl planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung o. g. Bebauungsplanes betroffen.	17.04.2018	Abwägung: keine Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Anregungen und Bedenken gibt und keine planungsrechtlichen oder öffentlichen Belange betroffen sind.
23.c	Stadt Trebbin Keine Stellungnahme		Wird zur Kenntnis genommen.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden keine Anregungen bzw. Stellungnahmen abgegeben.