

**VORLAGE**

**öffentlich**

von: **Bauamt**

<b>Bürgermeister</b>	<b>Rechts- und Personalamt</b>	<b>Kämmerei</b>	<b>Bauamt</b>	<b>Wirtschaftsförderung</b>	<b>Ordnungsamt</b>

für

<b>Beratungsfolge:</b>				
<b>Gremium</b>	<b>Datum Sitzung</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Abstimmung (J/N/E)</b>	<b>TOP</b>
<b>Ortsbeirat Zossen</b>		<b>Anhörung und Stellungnahme</b>		<b>Ö</b>
<b>Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen</b>	<b>06.11.2019</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Hauptausschuss der Stadt Zossen</b>	<b>21.11.2019</b>	<b>Beratung und Empfehlung</b>		<b>Ö</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen</b>	<b>04.12.2019</b>	<b>Entscheidung</b>		<b>Ö</b>

**Betreff:**

**Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Machnower Chaussee" der Stadt Zossen**

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen.

oder

2. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit den laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

**Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

  x   besteht nicht        besteht für

<b>Bestätigung nach Beschlussfassung</b>	<b>Bestätigung nach Beschlussfassung</b>
<b>Bürgermeisterin</b>	<b>Vors. d. Stadtverordnetenversammlung</b>

### **Begründung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Machnower Chaussee“ hat in der Zeit vom 02. April 2019 bis 09. Mai 2019 im Konferenzraum der Stadt Zossen zur Einsichtnahme ausgelegt. Mit Schreiben vom 28. März 2019 wurden die Träger Öffentlicher Belange beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengetragen sowie die entsprechenden Abwägungsergebnisse.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja  Nein

Gesamtkosten:

Deckung im Haushalt: Ja  Nein

Finanzierung:

Finanzierung aus der Haushaltsstelle:

### **Hinweis:**

Die beigefügten Anlagen wurden ggf. wegen der geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) von persönlichen Daten freigemacht. Ersteller der Unterlagen sowie geweißte Inhalte sind der Stadt Zossen bekannt.

### **Anlage:**

Abwägungstabelle

**PLANVERFAHREN**

**BEBAUUNGSPLAN "MACHNOWER CHAUSSEE"  
Stadt Zossen**

**Stellungnahmen**

- der Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- Der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB und
- der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

**ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

zum Entwurf

Stand: 11.10.2019

	Anzahl	Antworten
1 beteiligte Träger öffentlicher Belange	19	15
2 Nachbargemeinden	7	4
3 Summe	26	19
4 Beteiligung der Öffentlichkeit		0

**EXEMPLAR FÜR DIE ÖFFENTLICHKEIT**

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

## 1. Landkreis Teltow-Fläming vom 07.05.2019 Kreisplanung

Teil B: Text

**1.1** Die Rechtsgrundlagen sind auf den Planzeichnung und der Begründung auf der Seite 12 zu aktualisieren:  
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, (Nr. 39)) und Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, (Nr. 19), S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, (Nr. 37), S. 4).

Teil B I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.2** In der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 2.1 wird der Begriff „Vollgeschoss“ verwendet. Seit der Novellierung der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gibt es nur noch den Begriff des Geschosses gemäß § 2 Abs. 6 BbgBO.

**1.3** Die Festsetzung Nr. 4.1 ist unbedeutend, da sich der Bereich A auf der nicht überbaubaren Grundstückfläche befindet. Des Weiteren gibt es im Katalog des § 9 BauGB eine andere Möglichkeit den Sachverfall festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24).

**1.4** Im Rahmen der TF Nr. 4.2 ist wie in der TF Nr. 4.4 der Verweis auf die DIN 4109 vorzunehmen, da sich die festgesetzten Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm aus der DIN 4109 ergeben.

**1.5** Der Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren im letzten Satz der TF Nr. 4.4 ist als Festsetzung nach § 9 BauGB unzulässig, da es sich hier um einen Hinweis handelt.

Teil B III. Hinweise

**1.6** In den Hinweisen befindet sich eine Maßnahme zur Nisthilfe, diese Maßnahme ist im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, um die Maßnahme auch zu sichern.

**1.7** Auch die planexternen Maßnahmen (IV, EX1 und EX2) sind im städtebaulichen Vertrag zu sichern und nicht auf der Planurkunde zu integrieren.

Hinweise im Rahmen dieser Stellungnahme:

**1.8** Die verkehrliche Anbindung der Siedlungsfläche erfolgt an die B 96. Die Genehmigung ist beim Straßenbauerträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Region Süd, Dienststelle Wünsdorf, Am Bauhauer Tor 12 / Haus 134-1, 15808 Zossen einzuholen.

Es wird davon ausgegangen, dass alle geplanten Bestandteile der Straße i. S. d. § 2 BbgStrG in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) untergebracht werden können. Bei der Planung wird die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) empfohlen.

**1.1** Die gesetzlichen Grundalgen werden aktualisiert.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.2** Der Begriff wird an die BbgBO-Formulierung angepasst.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.3** Die bisherige Festsetzung Nr. 4.1 wird gestrichen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.4** Auf die DIN 4109 wird in beiden Festsetzungen hingewiesen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.5** Der Verweis auf das Baugenehmigungsverfahren wird aus der Festsetzung Nr. 4 herausgenommen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.6** Die Umsetzung der Artenschutzmaßnahme Nisthilfe wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und damit sichergestellt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.7** Die Umsetzung der planexternen Maßnahmen wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen und damit sichergestellt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**1.8** Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde am Planverfahren beteiligt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

### Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität

Das Sachgebiet (SG) Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität teilt mit, dass über die Machnower Chaussee/B 96 die Tour 1 und 2 der FlämingRide (Motorradtouren) sowie auf dem straßenbegleitenden Geh- und Radweg Berlin Leipzig verlaufen. Die touristische Nutzung für Motorradfahrer und Radwanderer ist zu gewährleisten, da der Aktivtourismus im Landkreis Teltow-Fläming gestärkt wird. Die GPS-Tracks dieser Routen sind in der Anlage dargestellt.

1.9

Die Machnower Chaussee wurde, um die öffentliche Erschließung der Baugrundstücke darzustellen, bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich aufgenommen. Die touristischen Wege sind von der Planung nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall

Untere Wasserbehörde  
Forderungen  
Entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 336, Flur 2, Gemarkung Zossen verläuft das Gewässer II. Ordnung „Kastaniengraben“. Der südliche Gewässerrandstreifen des „Kastaniengrabens“ liegt innerhalb des B-Plan-Gebietes.

1.10

Der 5-m-Gewässerrandstreifen am Kastaniengraben liegt außerhalb von festgesetzten Baugrenzen und außerhalb von Anpflanzungsflächen von Bäumen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Der Bereich oberhalb der südlichen Böschungsoberkante des „Kastaniengrabens“ ist auf der gesamten Länge des Flurstückes 336 in einer Breite von 5 m ab der Böschungsoberkante von Bepflanzungen jeglicher Art (außer Einzäunungen) freizuhalten, um zyklisch notwendige instandsetzungsmaßnahmen am Grabenprofil im Rahmen der Gewässerunterhaltung zu ermöglichen bzw. nicht wesentlich zu erschweren.

### Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)  
Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme E1 Grundstücksfläche der ehemaligen WGT-Liegenschaftsfläche der Militärstadt 4, Am Pappesweg (wird als Block 409 auch bezeichnet) sind die nachfolgenden Hinweise der UABB zu beachten:

1.11

Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.

Die Maßnahme E1 beinhaltet die Entsiegung der befestigten Freifläche (ca. 1544 m<sup>2</sup>) den geplanten Rückbau der Lagerhalle 17 und den Rückbau Heizhausstrakt Geb. 7 a (ca. 2030 m<sup>2</sup>). Ein Maßnahmenblatt zur Umsetzung der Entsiegelungsmaßnahmen einschließlich des kompletten Rückbaus der o. g. Gebäude ist im Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“ der Stadt Zossen noch nicht vorhanden, auch nicht der Zeitraum der Ausführung.

### Untere Bauaufsichtsbehörde

- Die planungsrechtliche Festsetzung 4.1 scheint entbehrlich oder bedarf einer Klarstellung, da gemäß §23(3) BauNVO eine Überschreitung von Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ohnehin nicht zulässig ist.

1.12

Die Festsetzung 4.1 wird gestrichen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- Es wird empfohlen, in den planungsrechtlichen Festsetzungen eine Klarstellung hinsichtlich §23 Abs.5 BauNVO vorzunehmen, ob auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind.

1.13

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wurde in den Teil B: Text aufgenommen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

- Aufgrund des zu erwartenden Dauerschallpegels wird empfohlen, eine Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt/ Technischer Umweltschutz einzuholen.

1.14

Das LFU wurde am Planverfahren beteiligt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

**Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz**

Aus baudenkmaltypologischer Sicht sind keine Belange betroffen. Im Bereich des o. g. Vorhabens sind bisher keine archäologischen Funde bekannt. Aus diesem Grund werden von unserer Seite keine Einwände gegen die Erdarbeiten erhoben.

**1.15**

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**Hauptamt**

seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergöt eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Bauflast des Landkreises Teitow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.

**1.16**

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

**Landwirtschaftsamt/Agrarstruktur**

Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.

**1.17**

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**Ordnungsamt/Ordnung und Sicherheit**

nach Durchsicht und Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes bestehen hinsichtlich des o. g. Entwurfs derzeit keine Bedenken.

**1.18**

keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**Straßenverkehrsamt**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen derzeit keine Einwände zum Vorhaben. Folgende Hinweise sind jedoch erforderlich:

**1.19**

Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.

- Eine Beschilderung nach StVO (Straßenverkehrsordnung) kann aus dem BP nicht abgeleitet werden. Sofern eine Beschilderung erforderlich ist, muss diese rechtzeitig vorher beim Straßenverkehrsamt des Landkreises beantragt werden.
- Die Anbindung an die B 98 ist mit dem Straßenbausträger abzustimmen.

**Büro für Chancengleichheit und Integration**

**Auffagen**

1. 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 Langstöße (und auch Kinderwagen) angewiesen sind. Gehwege müssen mind. 1,80 m breit sein, um eine Begrenzung und ein aneinander vorbeikommen der genannten Personengruppen zu gewährleisten.

**1.20**

Der Hinweis betrifft dem Planverfahren nachgelagerte Planungsschritte und wird zur Kenntnis genommen.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

2. Es gilt das Zwei-Sinne-Prinzip, so dass auch Menschen mit Langstöcken (Menschen mit einer Sehbehinderung) eine Begrenzung zur Straße hin erkennen können, möglicherweise durch einen Belagwechsel (z. B. durch Rasensteine, Grünstreifen, etc.) oder durch einen mindestens 6 cm hohen Bordstein zur Fahrbahn.
3. Die Bewegungsflächen und nutzbare Gehwegbreiten müssen für die barrierefreie Nutzung bei jeder Witterung eben und erschütterungsarm berriffbar sein. Es ist darauf zu achten, dass eine Querneigung von 2,5 % nicht überschritten wird.

**2. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 20.04.2019**

**3. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 09.04.2019**

**4. Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) 08.04.2019**

**5. Landesamt für Umwelt vom 25.04.2019**

**5.1 Abt. Wasserwirtschaft**

**Abt. Immissionschutz**

**5.2** Im Laufe der Planungsphase haben sich jedoch die rechtlichen Grundlagen geändert. Es wird darauf hingewiesen, dass die neue DIN 4109 im Land Brandenburg am 07.11.2018 mit Veröffentlichung im Amtsblatt Brandenburg mit Hinweisen zur Anwendung bauaufsichtlich eingeführt wurde. Mit der Einführung der DIN 4109:2018 erfolgt u.a. die Ermittlung des erforderlichen Bau-Schalldämmmaßes nicht mehr über eine tabellarische Zuordnung anhand der Lärmpegelbereiche, sondern gemäß Gleichung 6 in Abschnitt 7.1, DIN 4109-1:2018-01. Im Zusammenhang mit der Rechtswirksamkeit der DIN 4109 ergibt sich die Notwendigkeit der Überarbeitung des beigefügten Schallgutachtens und der textlichen Festsetzungen.

Die TF Nr. 4.2- die sich auf den Bereich „B“ bezieht, wurde bereits im Rahmen der zurückliegenden Trägerbeteiligung als unzureichend bewertet. Darin schrieb das LU wie folgt: „Die gewählte

Vorschlag für die Abwägung

**2.1** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**3.1** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**4.1** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**5.1** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**5.2** Das schallschutztechnische Gutachten wurde überarbeitet. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

**5.3**

Festsetzung Nr. 4 ist nicht eindeutig und nicht ausreichend um den Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Von den Empfehlungen des Gutachters wird teilweise abgewichen. Die Beschränkung der Festsetzung Nr. 4 auf „Schlafzimmer und Kinderzimmer“ wird als unzureichend betrachtet. Die Festsetzung sollte auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Allgemeinen [...] erweitert werden.“ Mit der Einführung der DIN 4109:2018 ergibt sich zudem eine weitere Überarbeitung, da die Ausweisung resultierender Bau-Schalldämmmaße nicht mehr zulässig ist.

Die Festsetzung der Grundrissgestaltung im WA 1 (Bereich B) wird aktuell durch die TF Nr. 4.2 und 4.3 geregelt. Es wird aus Gründen der Übersichtlichkeit eine gemeinsame TF mit folgender Formulierung empfohlen:

*„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden im Bereich B und C mindestens ein schutzwürdiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzwürdigen Aufenthaltsräume, mit jeweils mindestens einem Fenster von der zur lärmabgewandten/lärmabgeschirmten Seite ausgerichtet sein.“*

Mit der unter 4.4 getroffenen textlichen Festsetzungen wird den Anforderungen der neuen DIN 4109:2018 entsprochen. Der erste Satz der TF Nr. 4.2 ist daher entbehrlich. Mit der folgenden Formulierung kann den Anforderungen des Lärmschutzes ebenfalls entsprochen werden:

*„Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im WA bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf. R' w,ges) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 „Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:*

$$\begin{aligned}
 R'_{w,ges} &= L_p - K_{Raumart} \\
 \text{mit } L_p &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\
 \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\
 &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.}
 \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_p$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Für gesamt bewertete Bauschalldämmmaße von  $R > 50$  dB sind die Anforderungen aufgrund der üblichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmtem Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Bewertungspegel  $\geq 50$  dB(A)<sub>3</sub> zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete Bauschalldämmmaße  $R$  w,ges erforderlich sind.“

**5.3**

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Immissions-schutz wurden die Textfestsetzungen überarbeitet und in die Plan-zeichnung aufgenommen. Die Ergänzung des schallschutztechnischen Gutachtens ist der Ab-wägung auf der Seite 10 beigefügt. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.



Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

Vorschlag für die Abwägung

**5.4** Zeichnerische Festsetzungen  
Für die Bereiche B-E werden Lärmpegelbereiche ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einführung der neuen DIN 4109-2018 die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nicht mehr zulässig ist. Für die Lärmpegelbereiche I - III gilt, dass sie beim Neubau von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energiesparverordnung als erfüllt angesehen werden. Die zeichnerische Darstellung ist daher entbehrlich.

**5.4** Die Lärmpegelbereiche wurden aus der Planzeichnung herausgenommen.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**5.5** Außenwohnbereiche  
Der Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrsimmissionen- vor allem im Bereich B und C, wird weiterhin in der Begründung und dem Umweltbericht nicht thematisiert. Es wird erneut darauf verwiesen, dass laut geltender Rechtsprechung<sup>4</sup> ein Abwägungsfehler vorliegt, wenn die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen und Freiflächen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen, Spielplätze) unberücksichtigt bleibt. Im Zusammenhang mit dem Schaltnutachten sind entsprechende Maßnahmen zu erarbeiten.

**5.5** Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz wurden die Textfestsetzungen überarbeitet und in die Planzeichnung aufgenommen.  
Die Ergänzung des schallschutztechnischen Gutachtens ist der Abwägung auf der Seite 10 beigelegt.  
Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.

**3. Fazit**  
Die Orientierungswerte für Wohngebiet gem. DIN 18005 werden im Plangebiet deutlich überschritten. Die mit der Stellungnahme vom 27.08.2018 gegebenen Hinweise werden nur teilweise berücksichtigt. Mit Einführung der DIN-4109-2018 ergeben sich weiterhin Anforderungen zur Anpassung des Schaltnutachtens und der daraus resultierenden textlichen Festsetzungen. Mit den aktuell gewählten planerischen Mitteln kann dem Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG und den aktuellen baurechtlichen Anforderungen nicht sämtlich entsprochen werden.

Die vorgelegte Planung findet nur bei vollständiger Abarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Belange die Zustimmung des LfU. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (auch in den Außenwohnbereichen) können im Nahbereich der B 96 aktuell nicht vollumfänglich gewährleistet werden. Das Gutachten und die textlichen Festsetzungen sind dringend zu überarbeiten.

**6.** NETZ GmbH vom 04.04.2019

**6.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**7.** Landesamt für Bauen, Wohnen und Verkehr (LBV) vom 23.04.2019

**7.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**8.** Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS) vom 02.04.2019

**8.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

**9.** Netz GmbH vom 08.04.2019

**9.** keine Einwände, der Planung wird zugestimmt

<p>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde</p>	
<p><b>10.</b> Stadt Ludwigfelde vom 18.04.2019</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung 4.1 wird eine Wohnbebauung im Bereich A des Bebauungsplans als nicht zulässig festgesetzt. Gemäß den in der Planzeichenerklärung/ Legende zum Bebauungsplan dargestellten Angaben wird innerhalb der Fläche A jedoch ein grundsätzliches Bebauungsverbot festgesetzt. In Anbetracht der textlichen Festsetzung kann die Formulierung jedoch zu Irritationen und zu einem Widerspruch führen. Wenn das Planungsziel eines grundsätzlichen Bebauungsverbots innerhalb der Fläche A verfróigt wird, so bedarf es aus unserer Sicht keine textl. Festsetzung Nr. 4.1, da die Formulierung suggeriert, andere Nutzungen und Baumalnahmen zu ermóglichem, die nicht dem Wohnen dienen. Somit besteht aus unserer Sicht hier ein Widerspruch innerhalb des Bebauungsplans.</p>	
<p><b>11.</b> Technik GmbH vom 24.04.2019</p>	
<p><b>12.</b> Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 23.04.2019</p>	
<p><b>13.</b> Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege Abt. Bodendenkmalpflege vom 04.04.2019</p>	
<p><b>14.</b> Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" vom 02.04.2019</p> <p>Das Plangebiet grenzt an den Graben Z 1202 (Kastaniengraben). Dieser Graben hat eine große Bedeutung für die Wasserstandsregulierung der Kleingartensiedlung und des Wohngebietes südlich der Kastanienallee.</p> <p>Die nördliche Seite des Grabens (Fließrichtung links) ist als Unterhaltungsstreifen auf einer Breite von 5 m freizuhalten. Es wird nur die linke Seite der Grabenböschung gemáht.</p>	
<p><b>15.</b> Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) vom 08.04.2019</p>	
<p><b>16.</b> 1 vom 02.04.2019</p>	

<p>Vorschlag für die Abwägung</p>	
<p><b>10.1</b> Die Festsetzung 4.1 wird gestrichen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	
<p><b>11.1</b> keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>	
<p><b>12.1</b> keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>	
<p><b>13.1</b> keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>	
<p><b>14.1</b> Der 5-m-Gewässerrandstreifen am Kastaniengraben liegt außerhalb von festgesetzten Baugrenzen und außerhalb von Anpflanzungsflächen von Bäumen. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	
<p><b>15.1</b> keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>	
<p><b>16.1</b> keine Einwände, der Planung wird zugestimmt</p>	

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde	
17.	vom 08.04.2019 Berlin-Brandenburg mbH und Co.KG
18.	Stadt Trebbin vom 15.04.2019
19.	Stadt Baruth/Mark vom 02.04.2019
20.	Gemeinde Rangsdorf vom 04.04.2019 Es handelt sich um ein B-Plan-Gebiet von ca. 1,87 ha direkt an der B 96, das zur Bebauung mit Wohngebäuden entwickelt werden soll. Ein Teil der Neueinwohner wird zur Arbeit oder zum Einkauf nach Berlin fahren und damit zur weiteren Steigerung der Verkehrsbelastung auf der B 96 durch Groß-Machnow und Rangsdorf beitragen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine Auseinandersetzung mit dieser Problematik erforderlich. Da Zossen derzeit mehrere Bebauungspläne zur Entwicklung von Wohnbauflächen aufstellt und der Verkehr auf der B 96 durch die Einwohnerentwicklung ständig zunimmt, bedarf es einer Verkehrstechnischen Untersuchung zur Ermittlung des Anstiegs des Verkehrsaufkommens in und um Zossen und der Erarbeitung von Vorschlägen zur Reduzierung der damit verbundenen Verkehrsbelastung und deren Umsetzung. Wie schon in den zurückliegenden Stellungnahmen wies ich auf die Problematik des weiteren Verkehrsaufkommens hin und fordere eine Untersuchung des insgesamt zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Möglichkeiten zur Minimierung der Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf.

Vorschlag für die Abwägung	
17.1	keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
18.1	keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
19.1	keine Einwände, der Planung wird zugestimmt
20.1	Inwieweit durch den Bau von ca. 16 bis 18 Wohneinheiten in Zossen/Dabendorf eine Zunahme des Verkehrs auf der Strecke zwischen Rangsdorf und Groß Machnow ergeben könnte, würde großräumigere verkehrsplanerische Betrachtungen erfordern, als sie innerhalb eines Bauleitplanungsverfahrens möglich sind. Es ist jedoch zu vermuten, daß sich nicht der gesamte tägliche Berufs-pendlerverkehr aus dem Plangebiet nur auf der B 96 in Richtung Rangsdorf bewegt. Vom Plangebiet aus können Bewohner auch in alle anderen Himmelsrichtungen fahren, z.B. in Richtung Süden Baruth (B 96), nach Osten in Richtung Mittenwalde (B 246) und die A 10 und A 13 und nach Westen in Richtung Trebbin (B 246) fahren, so daß von einer Aufteilung der Pendlerströme ausgegangen werden kann. Nimmt an eine Pkw-Quote von 1,5 an, fahren früh und abends ca. 26 Pkw, das bedeutet ca. 52 Pkw-Fahrten/Tag. Die verteilen sich auf vier Hauptverkehrsrichtungen, was 13 Pkw/d in jede Himmelsrichtung wären. Die Fahrten finden überwiegend in den Zeiten von 07 - 09 Uhr und 16 - 19 Uhr statt, was in diesen fünf Stunden ca. 3 Fahrten/h bedeutet. Es ist festzustellen, daß die Verkehrsauswirkungen der Planung auf die Gemeinde Rangsdorf nicht meßbar und nicht erheblich sind. Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange, der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt wurde

15806 Zossen

Germany

Berlin, 8. Mai 2019

Seite 1 von 3

UP / TK / TK

**Stellungnahme: 16-172-ST-01**  
 Bebauungsplan "Wohnsiedlung Machnower Chaussee"  
 in der Stadt 15806 Zossen  
 Schallschutztechnisches Gutachten

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 ich habe die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt zum Bebauungsplan „Wohnsiedlung Machnower Chaussee“ der Stadt Zossen vom 25.04.2019 gelesen und ich nehme wie folgt dazu  
**Stellung:**

- 1) Die Berechnungen für das Schallgutachten 16-172- IM-01 vom 20.02.2017 wurden in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt gemäß DIN 4109:1989-11 durchgeführt. Berechnungen gemäß DIN 4109:2018-01 erfordern eine Überarbeitung des schallschutztechnischen Gutachtens.
- 2) Im Plan sollten nur die Bereiche A und B (WA 1) dargestellt werden. In der Legende zum Plan sollten die Angaben zu den Lärmpegelbereichen gestrichen werden.
- 3) Ich schlage folgende textliche Festsetzungen vor:

- 4.1: „Im WA 1 (Bereich A) ist eine Wohnbebauung nicht zulässig.“
- 4.2: „Im WA 2 (Bereich B) muss zum Schutz vor Straßenverkehrslärm in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume mit einem Fenster zur lärmabgewandten Seite/lärmabgeschränkten Seite ausgerichtet sein. Von der Bundesstraße B 96 abgewandt sind solche Außen-

**Vorschlag für die Abwägung**

wände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.“

4.3: „Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Spielplätze) müssen im Bereich WA 1 (Bereich B) diese zur lärmabgewandten Seite/lärmabgeschränkten Seite ausgerichtet sein. Lärmabgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.“

**Informativ:**

Als Begründung wird hier aufgeführt, dass auf der lärmzugewandten Seite Immissionspegel  $L_{p,T}$  von mehr als 65 dB(A) zu erwarten sind. In Anlehnung an den „Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“, der hier sinngemäß angewendet werden kann, sind ab Immissionspegeln  $L_{p,eq,T,reg}$  größer 65 dB(A) Schutzmaßnahmen der dem Wohnen unmittelbar zugeordneten Außenwohnbereichen festzulegen.

4.4: „Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im WA 1 bewertete Gesamtschalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach DIN 4109-1:2018-01 festzulegen und nach DIN 4109-2:2018-01 zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1-2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:

$$R'_{w,ges} = L_w - K_{Raumart}$$

mit  $L_w$  = maßgeblicher Außenlärmpegel,

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen,

mit  $K_{Raumart}$  = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_w$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere bewertete Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.

Dabei sind auch die lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schalldämmtem Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Beurteilungspegel  $L_{n,T}$   $\geq$  50 dB(A) zu berücksichtigen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete

Bauschalldämmmaße  $R'_{w,ges}$  erforderlich sind.“