

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 118/21****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	29.09.2021	Beratung und Empfehlung		Ö
Ortsbeirat Glienick	05.10.2021	Anhörung und Stellungnahme		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	03.11.2021	Entscheidung		Ö

Betreff:**Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Trebbiner Landstraße" in Werben****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. Die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden angenommen

oder

2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerfX besteht nicht _____ besteht für

Bestätigung nach Beschlussfassung	Bestätigung nach Beschlussfassung
Bürgermeisterin	Vors. d. Stadtverordnetenversammlung

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „An der Trebbiner Landstraße“ lag vom 17.06.2021 bis einschließlich 19.07.2021 für die Öffentlichkeit zur Einsichtnahme im Konferenzraum der Stadtverwaltung Zossen aus und mit Schreiben vom 01.06.2021 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es sind keine Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung eingegangen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen sowie der Umgang mit Ihnen und den jeweiligen Abwägungsergebnissen wurden in der beiliegenden Abwägungstabelle zusammengetragen.

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

Abwägungsliste der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie zur Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

I. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden

- 1 Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Ast. Cottbus
- 2 Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Wünsdorf
- 3 EON e.dis AG
- 4 Westfälische Ges. für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen (WGI)
- 5 Deutsche Telekom AG, T-com, PTI 32
- 6 Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz
- 7 Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- 8 Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
- 9 Landkreis Teltow-Fläming
- 10 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
- 11 Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung
- 12 Zweckverband Komplexsanierung Mittlerer Süden
- 13 Brandenburgisches LA für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum, Abt. Denkmalpflege
- 14 Brandenburgisches LA für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege
- 15 Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“
- 16 Südbrandenburgischer Abfallzweckverband
- 17 NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Regionalzentrum Süd
- 18 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- 19 GDM com
- 20 EWE AG
- 21 Oberförsterei Wünsdorf
- 22 Gemeindeverwaltung Rangsdorf für die Gemeinde Groß Machnow
- 23 Stadt Mittenwalde für den OT Telz
- 24 Gemeinde Am Mellensee für die Gemeinden Mellensee, Saalow
- 25 Amt Schenkenländchen
- 26 Stadt Baruth/Mark
- 27 Stadt Trebbin
- 28 Stadt Ludwigfelde

Schreiben vom
21.06.2021
01.07.2021
07.06.2021
09.06. & 02.07.2021
01.07.2021
29.06.2021
23.06.2021
14.07.2021
11.06.2021
17.06.2021
02.06.2021
01.06.2021
03.06.2021
08.06.2021
30.06.2021
14.06.2021
05.07.2021

I. Anregungen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Kursiv - Stellungnahmen aus vorangegangenen TÖB-Beteiligungen

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
1	21.06.2021	Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen, Ast. Cottbus	Gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf mit dem am nördlichen Ortsausgang der Ortslage Werben auf der Ostseite der Landesstraße 792 (Trebbiner Landstraße) straßenbegleitend ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände . Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden vom B-Plan nicht berührt. Informationen über Planungen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen mir nicht vor. Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV), aber nach mir vorliegenden Unterlagen noch innerhalb (im Randbereich) von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen. Aufgrund der Randlage und der im Planungsgebiet zulässigen maximalen Bauhöhen ist eine Beeinträchtigung v. g. Anlagen für mich nicht erkennbar. Ich weise aber vorsorglich darauf hin, dass eine Beurteilung von Vorhaben in Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen in der Zuständigkeit des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung [BAF] liegt.	Zur Kenntnis genommen.
2	01.07.2021	Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Wünsdorf	<i>Die Planung der Zufahrten sowie der Anschluss der privaten Anliegerstraße an die L 792 sind dem LS zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen.</i> Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg (LS) vom 30.07.2020 behält ihre Gültigkeit. Im Weiteren nimmt der LS zum 2. Entwurf wie folgt Stellung:	Zur Kenntnis genommen.
2			- Hinter den Alleebäumen an der L 792 sollten Flächen für Gehwege berücksichtigt werden.	Dem kann nicht gefolgt werden. In früheren Abstimmungen und Beteiligungen wurde dieser Bedarf nicht angemeldet, so dass diese Flächen mit Maßnahmeflächen zum Schutz der Natur, privaten Verkehrs- und Wohnbauflächen belegt wurden. In der Ortslage nördlich der Dorfstraße sind derzeit keine Gehwege vorhanden. Die Privatgrundstücke enden alle an den Banketten und Grünstreifen der Landesstraße. Somit müsste Gehweg ein- oder beidseitig auf den jeweils 4,0-4,5 m breiten Seitenstreifen der Landesstraße, unter Berücksichtigung der Alleebäume, zur Verfügung gestellt werden.
2			- Der Lärmschutz für die Gebäude zur Landesstraße (L) 792 (Trebbiner Landstraße) ist beim Bau der Häuser durch den Bauherrn/Investor zu berücksichtigen und auf seine Kosten herzustellen.	Dem wird gefolgt, der Lärmschutz wird in den jeweiligen Bauanträgen nachgewiesen, die Aufwendungen hierzu durch den Bauherrn getragen.

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	
2			- für die Inanspruchnahme des der Bundes- und Landesverwaltung unterstehenden Straßenlandes für Änderungen an Ver- und Versorgungsanlagen ist ein Gestattungsvertrag abzuschließen. Die Gestattung ist mit der Ausführungsplanung (1 Exemplar per E-Mail) rechtzeitig vor Baubeginn beim LS, Straßenverwaltung Süd, Dienststätte Wündorf, Herrn Wehlmann (E-Mail-Adresse: Christian.Wehlmann@LS.Brandenburg.de) zu beantragen.	Dem wird gefolgt, ein Gestattungsvertrag wird mit Vorliegen der Ausführungsplanung abgeschlossen	
3	07.06.2021	EON e.dis AG	Zum Schreiben vom 01.07.2020 ..., wir beziehen uns auf das Schreiben vom 01. Juni 2021 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen . Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im westlichen und nördlichen Bereich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungs-sicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden. Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz....	Zur Kenntnis genommen.	
5	02.07.2021	Deutsche Telekom AG, T-com, PT1 32	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PT1 32, PPB 2, FRef Susanne Milcke; 2502- 246882 vom 08.06.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgenden Änderungen und Ergänzungen weiter: Die E-Mail Adresse für Leitungsauskünfte in Brandenburg hat sich geändert: Planauskunft_brandenburg@telekom.de Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet können der Deutschen Telekom Technik GmbH auch mittels der Web-Applikation „Ein Eingangstor NBG“: www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebiete-melden? bekannt gegeben werden. Einzelne Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherren- service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer 0800 33 01903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden	Zur Kenntnis genommen.	
6	28.06.2021	Landesamt für Umwelt, Abt. Technischer Umweltschutz	<i>Die Planung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans, widerspricht jedoch dem Planansatz des Regionalplans Havelland-Fläming. In diesem Planansatz liegt der Entwicklungsschwerpunkt regionaler Landschaftseinheiten nicht in der Schaffung von Siedlungsbereichen. die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises TF.</i>	Zur Kenntnis genommen.	
6			<u>Immissionsschutz:</u> 2. Fazit Da die angrenzenden Weideflächen, wie unter 2.3 „Beschreibung des Plangebietes“ – reale Nutzung-, für die Pferdehaltung genutzt werden, sind Immissionskonflikte potentiell möglich. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Den Ausführungen in der Begründung, Stand 25. April 2021, unter 3.7 „Lärmschutz“ kann gefolgt werden. Dem Vorhaben wird zugestimmt. 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.	Zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	
6			Hinweise: Der festgesetzte Nutzungskatalog (Festsetzung Nr.1) lässt ausschließlich Wohnnutzung zu. Zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO und ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. WA dienen primär dem Wohnen, sind aber durch eine Variation zulässiger Nutzungen geprägt und ergänzt. Der Nutzungskatalog entspricht daher nicht dem Charakter eines WA sondern dem eines Reinen Wohngebietes gem. § 3 BauNVO	Zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden detailliert., womit sich die Planung nicht ändert.	
6	01.07.2021	Landesamt für Umwelt, Abt.Wasserwirtschaft 1 und 2	Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 10.08.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Zur Kenntnis genommen.	
7	29.06.2021	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Zur Kenntnis genommen.	
8	23.06.2021	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	Belange der Regionalplanung werden durch das Planvorhaben nicht berührt.	Zur Kenntnis genommen.	
9	14.07.2021	Landkreis Teltow-Fläming	<u>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</u> Begründung Es ist zu beachten, dass gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 4 BauGB eine explizite Ermittlungs- und Begründungspflicht in Bezug auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen gefordert wird. Zudem wird die im § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB enthaltene und zu berücksichtigende „Bodenschutzklausel“ durch die im § 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB angeführte „Umwidmungssperrklausel“ ergänzt, wonach als Wald oder landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen. Beide Grundsätze unterliegen im Übrigen gemäß §1 a Abs. 2 Satz 3 BauGB der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wurde bereits im Rahmen der Beteiligung zum Entwurfsstand 02/2020 hingewiesen. Ein verfestigter Planentwurf liegt hierzu noch nicht vor.	Zur Kenntnis genommen.	
9			Die textliche Festsetzung (TF) 4 ist insofern nicht nachvollziehbar, als sich in diesem Bereich nur die Erhaltungsfestsetzung für einen Baum befindet. Ein „Baumbestand“ wurde nicht festgesetzt. Plan	Die textliche Festsetzung findet ausschließlich Anwendung auf die gem. §9 Abs. 25b BauGB ausgewiesene Fläche entlang der Trebbiner Landstraße und Potsdamer Straße.	
9			Die Streuobstwiese (TF 5) ist eine Maßnahmenfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Planzeichen 13.1 der PlanZV2). Die entsprechende Erklärung in der Legende sollte insofern auch direkt darunter geführt werden.	Dem wird gefolgt	
9			Es handelt sich demnach ausschließlich um Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Somit ist die Errichtung von baulichen Anlagen (wie Carport, Schuppen und Einfriedungen) generell ausgeschlossen. Welche Möglichkeiten diese Festsetzung konkret bietet, kann der Arbeitshilfe entnommen werden. Danach kann explizit bestimmt werden, welche Flächen und Maßnahmen zulässig sind. Es ist also nicht festzusetzen, was nicht zulässig ist.	Dem wird gefolgt, die Fläche mit der Festsetzung "Streuobstwiese" geschützt, da die angeführten Nutzungen damit ausgeschlossen sind	
9			Dem „Einzelstammenschutz“ im letzten Absatz der TF 5 fehlt der bodenrechtliche Bezug. Zudem sind die Formulierungen „alternativ“ und „oder“ unbestimmt. An dieser Stelle sei daran erinnert, dass TF „aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein müssen“. Weiterhin heißt es a. a. O., dass die Festsetzung so bestimmt sein muss, dass der Betroffene den Regelungsgehalt zweifelsfrei erkennen kann. Auch muss der Planinhalt aus der Planzeichnung (Planunterlage) eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar sein.	Dem wird gefolgt.	
9			Für die TF 6 ist zunächst darauf hinzuweisen, dass das entsprechende Planzeichen für die Zweckbestimmung direkt unter den Grünflächen in der Planzeichenerklärung zu führen ist. Handelt es sich hier um Gartengrundstücke, die überwiegend zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden, empfiehlt sich die eindeutige Zweckbestimmung „private Erholungsgärten“. „Bauliche Anlagen sind (im Übrigen) innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören.“ Sie können aber auch explizit nach Art und Umfang festgesetzt werden.	Dem wird gefolgt. Die Planzeichen für die Zweckbestimmung werden jetzt direkt unter den jeweiligen Planzeichenerklärungen der Grünfläche und der Umgrenzung für zu schützenden Flächen aufgeführt. Dabei wird die Zweckbestimmung für Gärten mit "Private Erholungsgärten" genauer ausgewiesen, wobei bauliche Anlagen nach der Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören und nicht explizit aufgeführt werden.	

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
9			Hinsichtlich der TF 7 wird nochmals auf die Eindeutigkeit von Festsetzungen verwiesen. Die Formulierung: „Ausnahmsweise kann ... im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens...“ bzw. „... sofern der schalltechnische Verträglichkeitsnachweis im Baugenehmigungsverfahren dies erfordert“ entsprechen dem nicht. Die Festsetzungen sind im BP klar zu definieren. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Vorliegen eines rechtsverbindlichen BP ist es somit nicht Aufgabe der Unteren Bauaufsichtsbehörde, eine weitere „Minderung des erforderlichen Schalldämmmaßes“ zu prüfen. Die Arbeitshilfe stellt hier klar, dass „die Verschiebung der Problemlösung auf die Baugenehmigungsebene durch Verweis auf die Anwendung der DIN 41097 unzulässig wäre“.	Dem wird teilweise gefolgt. Die mögliche Minderung der erforderlichen Schalldämmmaße entfällt. Das Erfordernis schalldämmter Lüftungseinrichtungen wird innerhalb der ohnehin vorzulegenden technischen und bauphysikalischen Nachweise standardgerecht belegt.
9			Aus der Begründung ist zu entnehmen, dass lediglich eine Einschätzung hinsichtlich des Verkehrslärms stattfand. Ein Fachgutachten wäre hier jedoch zu empfehlen, denn mit Hilfe dessen wäre die Ermittlung der schalltechnischen Belange ausreichend gesichert. Im Ergebnis könnten die für den BP notwendigen Festsetzungen getroffen werden.	Auf ein Fachgutachten konnte verzichtet werden, da neben dem Lärm durch die gering frequentierten Landesstraße (sowohl gegenwärtig, als auch in der Entwicklungsprognose), keine weiteren Gemengelagen mit Blick auf den Lärmschutz festgestellt wurden.
9			Zum Begriff Aufenthaltsraum zählen im Übrigen neben Wohn- auch Schlafräume sowie Küchen. Hingegen Lager- und Abstellräume sowie Sanitärräume gehören dazu nicht. Auch an dieser Stelle ist die TF 7 missverständlich. Die TF ist zu präzisieren. Neben der Arbeitshilfe, die Beispiele für TF bereithält, wird zudem auf den Leitfaden Immissionsschutz in der Bauleitplanung mit Bearbeitungsstand September 2014 verwiesen. Im Übrigen wird daran erinnert, „dass die Gemeinde sicherstellen muss, dass die Planbetroffenen von der verwendeten DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies kann dadurch erfolgen, dass die DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der BP eingesehen werden kann, zur Einsichtnahme bereitgehalten und in der Planurkunde hierauf hingewiesen wird.“	Dem Hinweis wird teilweise aufgenommen, die bisherige Festsetzung überarbeitet. Der Zuordnung unterschiedlichen Nutzungen, wie Wohn-, Schlafräume, Küchen wurde gefolgt, die Räume detaillierter dargestellt und entsprechend dem Schutzgrad dem jeweiligen Schalldämmmaß zugeordnet. Die DIN Vorschrift ist im Rathaus einsehbar
9			Die TF 8 ist keine Festsetzung i. S. d. § 9 Abs.1 BauGB sondern lediglich als Hinweis zu führen.	Dem wird gefolgt, der Punkt unter Hinweise aufgeführt
9			Für die bauordnungsrechtliche Festsetzung TF 9 sollte der „öffentliche Straßenraum“ konkret mit Trebbiner Straße benannt werden. Die Formulierung „Geländebezugshöhen“ ist unbestimmt. Empfohlen wird hier auf die im BP festgesetzten unteren Bezugspunkte „m über NN“ einzugehen.	Dem wird gefolgt, die Festsetzung entsprechend präzisiert
9			An dieser Stelle ist auch zu beachten, dass für die Höhenfestsetzung die alten Vermessungsdaten des DHHN92 durch das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) abgelöst wurden. Die Bezeichnung der Höhen lautet daher nun: Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016	Dies wird beachtet, NHN anstatt NN ausgewiesen
9			Für die Grundflächenzahl (GRZ) gibt es keine Höchstmaßfestsetzung. Siehe § 16 Abs. 4 BauNVO.	Dem wird gefolgt, die Erläuterung "als Höchstmaß" entfällt bei der GRZ
9			Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt lässt sich auf dem Plan nicht eindeutig verorten, da in diesem Bereich mehrere Planzeichen zusammentreffen. Ggf. könnte man mit einer Beschreibung im Rahmen einer TF hier Klarheit herstellen.	Das Planzeichen (PlanzV 6.4.) wurde stärker dargestellt, so dass es besser lesbar ist, eine zusätzliche Beschreibung nicht erforderlich ist
9			Wie bereits erwähnt, wurde für die private Grünfläche keine Zweckbestimmung angegeben.	Die Zweckbestimmung der private Grünfläche wird über Planzeichen als "Streuobstwiese" und "Private Erholungsgärten mit zweckentsprechenden baulichen Anlagen, die der Gartennutzung dienen (z.B. Gewächshaus, Pergola, natürliche Gartenteiche, Gartenhaus für Gartengeräte)" ausgewiesen
9			Hinsichtlich der grünordnerischen Festsetzungen wurden die Planzeichen für Maßnahmenflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und Anpflanz- bzw. Bindungsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB verwechselt	Die Ausweisung wurden korrigiert

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	
9			<p>Die Rechtsgrundlagen auf dem Plan sind wie folgt zu aktualisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -BauGB ..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) -BauNVO ..., zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) -PlanZV ..., zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) -BNatSchG ..., zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.6.2021 (BGBl. I S. 2020) -BbgBO ..., zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.2.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]) -BbgNatSchAG ..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.9.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]) <p>Auf der Planzeichnung ist die aktuelle Formulierung des Katastervermerkes entsprechend der Planunterlagen VV9 anzugeben.</p> <p>Nach wie vor enthält die Planzeichnung eine Vielzahl weiterer Planzeichen ohne Normcharakter, die nicht in der Legende erklärt sind.</p>	<p>Dem wird gefolgt, Rechtsgrundlagen, Katastervermerk und weitere Planzeichen ohne Normcharakter ergänzt</p>	
9	08.07.2021		<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>1. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für eventuelle 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>Dem wurde Rechnung getragen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist gegeben und nachgewiesen, Durchführungsverträge wurden abgeschlossen und zusätzlich über städtebauliche Verträge vertraglich gesichert.</p>	
9			<p>2. 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 BP 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(-en) kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.</p>	<p>Dem wird Rechnung getragen in Form von dinglichen Sicherungen bezüglich der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, sowie der Erstaufforstung</p>	
9			<p>3. Im überplanten Gebiet wurden mehrere Nester der besonders geschützten Waldameisen der Gattung Formica vorgefunden. Im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind diese Nester fachgerecht umzusiedeln, was im ASB als Maßnahme AASB2 auch vorgesehen ist. Im Umweltbericht bzw. in der Begründung findet sich die Maßnahme jedoch nicht wieder. Dies ist zu ergänzen und die Umsetzung der Maßnahme sicherzustellen. Eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist dafür allerdings im Rahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. bei der Realisierung von Vorhaben nicht erforderlich.</p>	<p>Dem wurde gefolgt, die Maßnahme in Umweltbericht und Begründung aufgeführt.</p>	
9	05.07.2021		<p><u>Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall</u> 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:</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich derzeit außerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Groß Schulzendorf. Das Wasserschutzgebiet Groß Schulzendorf wird durch die Landesregierung neu festgelegt und danach wird sich das B-Plangebiet innerhalb des Wasserschutzgebietes befinden. Das Verfahren ist nach wie vor nicht abgeschlossen.</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>Den von der UWB gegebenen Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 6. Juli 2020 zwecks Neuausweisung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf wurden unter Punkt 3.0 Wasserwirtschaft unter Teil B: Text des Entwurfes der 2. Auslegung des Bebauungsplanes übernommen. Da das Verfahren immer noch nicht abgeschlossen ist, können keine weiteren Hinweise oder Anmerkungen diesbezüglich übermittelt werden. Konkrete Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das B-Plangebiet sind nach Neufestlegung des Wasserschutzgebietes Groß Schulzendorf zu beachten.</p> <p>Wie bereits mitgeteilt, wird die Stadt Zossen umgehend informiert, sowie das WSG Groß Schulzendorf neu festgelegt ist oder eine neue Auslegung, womit zu rechnen ist, erfolgt.</p> <p>Ansonsten bestehen aus wasserbehördlicher Sicht bzw. seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde derzeit keine Bedenken, auch nicht zu den Kompensationsmaßnahmen.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung
9	14.06.2021		<p><u>Denkmalschutz</u> Aus baudenkmalpflegerischer 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.</p> <p>Hinweise: 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 (Tel.: 03371 / 608-3607) oder dem Archäologischen Landesmuseum (Tel.: 033702/71520) anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.</p>	Zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind im B-Plan enthalten
9	28.06.2021		<p><u>Unteren Bauaufsicht</u> 1. zum Entwurf des Bebauungsplans „An der Trebbiner Landstraße“ der Stadt Zossen Ortsteil Werben bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Zur Kenntnis genommen
9			<p>Anmerkung: Es sollten Klarstellungen zur GRZ-Berechnung und zur Nutzung und Bebauung von Gartenbereiche in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es wird empfohlen folgenden Hinweis zur GRZ mit aufzunehmen. -Bei dem Bereich der privaten Grünflächen, handelt es sich um eine festgesetzte Grünfläche, welche nicht auf die GRZ angerechnet werden können. Für die Gartenbereiche sollte die Zweckbestimmung klargestellt werden. -private Erholungsgärten mit zweckentsprechenden baulichen Anlagen, die der Gartennutzung dienen (z.B. Gewächshaus, Pergola, natürliche Gartenteiche, Gartenhaus für Gartengeräte) oder -private Erholungs- und Freizeitgärten auch mit Pool (max. Größe), Terrassen (maximale Größe) sowie Gartenlauben (maximale Größe), Baumhaus und Spielplatz zulässig.</p>	Dem wird gefolgt. Die Festsetzung zur Ermittlung der GRZ wurde ergänzt, so daß die Grünflächen nicht zur Berechnung der GRZ herangezogen werden können. Die Nutzung der Gärten wurde auf "private Erholungsgärten" klargestellt, hier sind auch nur zweckentsprechende bauliche Anlagen möglich welche der Gartennutzung dienen
9	11.06.2021		<p><u>Verkehrssicherheit</u> Nach Durchsicht der Unterlagen sollten aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise berücksichtigt werden: - Laut Unterlage ist vorgesehen, keine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge (z.B. Bau- oder Lieferfahrzeuge) in der vorgesehenen Privatstraße zu schaffen. Dieser Punkt muss aus Gründen der Verkehrssicherheit sehr kritisch betrachtet werden. Das Rückwärtsfahren, außer beim Einparken oder Rangieren ist grundsätzlich unzulässig. Wer rückwärtsfahren muss, hat sich gemäß § 9 StVO einweisen zu lassen. Der Planungsunterlage ist nicht zu entnehmen, wie Anlieferungs- oder Baufahrzeuge die Straße ordnungsgemäß befahren und verlassen können, wenn es keine Wendemöglichkeit gibt.</p>	Dem kann nicht gefolgt werden. Die Planung wurde mit Blick auf den schonenden Umgang mit den Flächen ohne Wendeanlage ausgeführt. Die Länge der Erschließungsstraße ist dabei mit insgesamt 50m relativ kurz, so dass ein Rückwärtsstoßen mit Einweisung, auch für größere Fahrzeuge leicht möglich ist. Daher bedienen u.a.auch Abfallzweckverbände Sackgassen mit 50 bis zu 150m Tiefe. Auch der Landesbetrieb für Straßenwesen hatte diesbezüglich keine Einwendungen.
9	07.06.2021		<p><u>Infrastrukturmanagement</u>Stellungnahme als Straßenbauhörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den 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>	Zur Kenntnis genommen.
9			<p><u>Gesundheitsamt</u> keine Äußerung</p>	Zur Kenntnis genommen.
9	07.06.2021		<p><u>Landwirtschaftsamt</u> Durch das Landwirtschaftsamt werden zur vorgelegten Fassung des BP nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Bedenken geäußert.</p>	Zur Kenntnis genommen.
9	11.06.2021		<p><u>Ordnungsamt</u> Im Entwurf des o.g. Vorhabens wurde keine Angabe über die Erschließung des Gebietes mit Löschwasser gemacht, daher möchte ich darauf hinweisen, dass gemäß § 3 Branden- burgischem Brand- und Katastrophenschutzgesetz die Stadt Zossen für eine angemessene Löschwasserversorgung in ihrem Aufgabengebiet zuständig ist, die Löschwasserversorgung sollte frühzeitig in die städtebauliche Planung einbezogen werden. Die Sicherstellung einer Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwassernetz bedarf einer schriftlichen Versicherung vom zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmen, das Löschwasser über 2 Stunden in der angegebenen Menge auch seitens des Unternehmens zuverlässig bereitgestellt wird.</p>	Dem wird gefolgt. Es erfolgte einen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zu Lage und Ausbau eines Löschwasserbrunnens, der in den B-Plan aufgenommen wurde.
9			<p><u>Seniorenbeauftragte</u> bzgl. der BP Wohngebiet An der Trebbiner Landstr.- Werben, keine Bedenken im Hinblick auf die Rechte behinderter Menschen.</p>	Zur Kenntnis genommen.

BEBAUUNGSPLAN "An der Trebbiner Landstraße" in Werben

Nr.	Schreiben vom	Beteiligter	Inhalt der Stellungnahme	Abwägung	
10	11.06.2021	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	<i>keine Betroffenheit, keine Einwendungen, bei Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht</i> Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit dem o. g. Schreibe Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	Zur Kenntnis genommen.	
14	20.07.2020	Brandenburgisches LA für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	<i>....Stellungnahme vom 19.05.2017 behält weiterhin Gültigkeit. "...im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt, aber Hinweis auf die Verpflichtungen gemäß „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GV BI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) ..."</i>	Zur Kenntnis genommen.	
15	02.06.2021	Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“	<i>....aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan. Gewässer II. Ordnung sind nicht betroffen.</i>	Zur Kenntnis genommen.	
16		Südbrandenburgischer Abfallzweckverband	<i>Frühzeitige Beteiligung: keine Bedenken, aber Bitte um Beteiligung bei Ausweisung von Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter u. Ä., sowie andere, die Abfallentsorgung betreffende, Maßnahmen</i>		
17	07.07.2020	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG Regionalzentrum Süd	<i>...Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen.</i>	Zur Kenntnis genommen.	
18		Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	keine Antwort		
19	03.06.2021	GDM com	Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle ; Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen- Sachsen), Schwaig b. Nürnberg; ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig; VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig - alle nicht betroffen	Zur Kenntnis genommen.	
20	09.07.2020	EWE AG	<i>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen</i>	Zur Kenntnis genommen.	
21	05.08.2020	Oberförsterei Wünsdorf	Der vorliegende Entwurf erreicht eine forstrechtliche Qualifizierung i.S. von § 8 Abs. 2 Satz 3 noch nicht. Die dargestellten Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen _ Wirkungen der UmwandlungJür...die Schutz - und Erholungsfunktionen des Walde,s gern. § 8 Abs. 3 LWaldG sind unzureichend. Es ergibt sich ein Kompensationsde- fizit. Gemäß Planunterlage werden 5.953 m2 Waldfläche in Anspruch genommen bzw. überplant durch die Nutzungsart Wohnbaufläche (4.107 m2) und private Grünfläche (1.846m2 Hiernach ergibt sich eine Ausgleichfläche unter Berücksichtigung des abgestimmten Ausgleichsfaktors (1:1) von 5.953 m2 . Auf Grundlage§ 1 LWaldG (Walderhalt) und§ 8 (3) LWaldG (Ausgleichsforderung) ist mindestens die überplante Waldfläche, auch als Ersatzaufforstung (Neuanlage von Wald) im Rahmen des forstrechtlichen Ausgleichs anzulegen. Dem steht gemäß Planunterlage eine Erstaufforstungsmaßnahme in der Gemarkung Glienick, Flur 1, Flurstück 123 im Umfang von 4.222 m2 gegenüber. Hiernach ergibt sich ein Defizit von 1.731 m2 Neuanlage von Wald..... Sofern das Defizit von 1.731 m2 durch eine entsprechende Erstaufforstungsmaßnahme ausgeglichen wird und die Angaben hierzu in der Planunterlage in Analogie zur Erstaufforstungsfläche in Glienick erfolgen, kann der Plan noch die forstrechtliche Qualifizierung erreichen, um von § 8 Abs.2 Satz 3 Gebrauch machen zu können . Unterstellt wird dabei auch, das die Sicherung der Maßnahme durch Abschluss des angepassten städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss erfolgt.	Die genehmigte Erstaufforstungsfläche in Glienick wird um das dargestellte Defizit erweitert. Nachdem die Unteren Naturschutzbehörde die Erweiterungsfläche als geeignet bestätigt hatte, wurde der Antrag auf Erstaufforstung für diese Fläche an die untere Forstbehörde gestellt, der bestehende Vertrag mit dem Förderverein und 1.731m², sowie der städtebauliche Vertrag erweitert. Umweltbericht und Erläuterungsbericht wurden entsprechend aktualisiert.	
21			Die gemäß Planunterlage angedachte Waldumbaumaßnahme nach Kalamität in der Gemarkung Holbeck, Flur 4, FS 11 (tlw.), kann das Defizit nicht ausgleichen, da die gegenständliche Fläche schon der Waldeigenschaft unterliegt. Es wird keine neue Waldfläche geschaffen. Eine solche Waldumbaumaßnahme wäre ggf. als forstrechtlicher Ausgleich für ein Kompensationserfordernis das für die überschießende Fläche bei einem Ausgleichsfaktor von> 1:1. Für die Erstaufforstungsmaßnahme in Glienick, Flur 1, FS 123, sind alle Angaben in den Planunterlagen vollständig.	Zur Kenntnis genommen.	
21			Für die Erstaufforstungsmaßnahme in Glienick, Flur 1, FS 123, sind alle Angaben in den Planunterlagen vollständig.	Zur Kenntnis genommen.	
22	01.06.2021	Gemeindeverwaltung Rangsdorf für die Gemeinde Groß	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen.	
27	05.07.2021	Stadt Trebbin	Keine Äußerung	Zur Kenntnis genommen.	