

STADT ZOSSEN**BESCHLUSS-NR. 013/22****VORLAGE****öffentlich**von: **Bauamt**

Bürgermeister	Rechts- und Personalamt	Kämmerei	Bauamt	Wirtschaftsförderung	Ordnungsamt

für

Beratungsfolge:				
Gremium	Datum Sitzung	Zuständigkeit	Abstimmung (J/N/E)	TOP
Ortsbeirat Nächst Neuendorf		Anhörung und Stellungnahme		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen	09.02.2022	Beratung und Empfehlung		Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen	02.03.2022	Entscheidung		Ö

Betreff:**Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" im OT Nächst Neuendorf****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“.
- oder
2. die vorliegenden Abwägungsvorschläge werden mit dem laut Protokoll aufgeführten Änderungen angenommen.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf X besteht nicht besteht für

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

Begründung:

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 02.11.2021 bis 03.12.2021. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im Zeitraum 27.10.2021 bis einschließlich 03.12.2021 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja _____ Nein X

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

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durch
 Anschreiben vom 27.10.2021

Fristende: 03.12.2021

1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 29.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>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)</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (für Brandenburg: GVBl, II, Nr. 3; für Berlin: GVBt. S. 294)</p> <p>Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26.November 2020 (ABI. Nr. 51, S.1321)</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>Hinweise 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>Wir bitten (zur Sicherung der Übermittlung trotz der Corona-bedingten Sondersituation), - Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung nur in digitaler Form durchzuführen; - bei Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauGB oder die Einstellung von Verfahren (vgl. Artikel 20 des Landesplanungsvertrages) den Plan bzw., die Satzung und seine Bekanntmachung nur digitaler Form als pdf-Datei per E-Mail zu übersenden (oder alternativ in Papierform);</p> <p>- Beteiligungen bzw. Mitteilungen über die Bekanntmachung soweit möglich ergänzend als shape-Datei für eine Übernahme der für GL relevanten Geometrien von Bauleitplänen in unser Planungsinformationssystem (PLIS) zu übersenden; dabei sollte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>der verwendete Raumbezug angegeben werden (möglichst als EPSG-Schlüssel); alternativ wäre auch das .dxf-Format möglich;</p> <p>- dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p>	
---	--

2.	Landkreis Teltow- Fläming vom 01.12.2021
-----------	---

2a	Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
-----------	--

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
---------------------------------	---------------------------

<p>Begründung: Die Entwurfsunterlagen zur o.g. Planung enthalten detaillierte Ausführungen zum aktuellen Stand und zu einzelnen Maßgaben der übergeordneten Raumplanung, insbesondere bezogen auf die Landesplanung. Entgegenstehende Vorgaben sind hier insofern nicht erkennbar.</p> <p>Zur Regionalplanung wird lediglich ergänzend angemerkt, dass die Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 18.11.2021 nunmehr den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 5. Oktober 2021 gebilligt und die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen beschlossen hat. Im Regionalplan vorgesehen ist u.a. die Grundsatz-Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung (G 1.1). Damit sollen potenzielle Siedlungsflächen aufgezeigt werden, die sich aufgrund der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Nähe zu Verknüpfungspunkten im öffentlichen Nahverkehr in besonderer Weise für den Wohnungsbau eignen. Nach den hier bekannten Entwurfsunterlagen liegt das Plangebiet zum o.g. Vorhaben augenscheinlich innerhalb der Darstellung G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung.</p> <p>Der Beginn des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf ist auf Ende Januar kommenden Jahres avisiert.</p> <p>Es findet keine Auseinandersetzung dahingehend statt, inwiefern die Kapazitäten der Innenentwicklung bereits erschöpft sind (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese Maßgaben unterliegen im Übrigen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Punkte zu den Zielen der Raumordnung werden zur Kenntnis genommen und wurden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft haben zum Bebauungsplanverfahren keine Einwände erhoben und haben dem Bebauungsplan zugestimmt. Der Beginn des Beteiligungsverfahrens zum Regionalplanentwurf wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung sind die Belange der Raumordnung detailliert ausgeführt. Wie in der Stellungnahme dargelegt sind entgegenstehende Vorgaben nicht erkennbar.</p> <p><u>Zu § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)</u> § 1 Abs. 5 BauGB enthält, ergänzend durch § 1a Abs. 1 bis 3 BauGB, Planungsleitlinien, die allerdings nicht rechtlich zwingende, sondern abwägungsfähige, rahmenartige Vorgaben für die Abwägung enthalten. Unter der Berücksichtigung des Zieles des Bebauungsplanes, dass die im Flächennutzungsplan als dargestellte Wohnbaufläche seiner Nutzung zugeführt werden und demnach eine sinnvolle Nachverdichtung am Rande der Ortschaft Nächst Neuendorf erfolgen soll, trägt dem § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB i.V.m. mit der getroffenen Festsetzung der GRZ von 0,3 Rechnung. Insgesamt wird von den Orientierungswerten des § 17 BauNVO im reduzierten Maße abgewichen und so mit dem Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. An dieser Stelle wird darauf verwiesen, dass auch dem Grundsatz des § 8 Abs.2 BauGB (Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen (FNP) zu entwickeln sind) entsprochen. Der FNP stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.</p>
--	--

<p>Plan</p> <p>Die Textliche Festsetzung (TF) 3.2 zur abweichenden Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet (WA) II ist unbestimmt, da hier keine Begrenzung festgesetzt wurde. Der Begründung ist zu entnehmen, dass eine ggf. zu errichtende Kindertagesstätte bauplanungsrechtlich vorbereitet werden soll. Dies ist in Form einer Ausnahme nach Art und Umfang in der TF zu regeln.</p> <p>Zwar ist die Kindertagesstätte in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO2 regelmäßig zulässig, jedoch befindet sich das in Rede stehende Flurstück lt. Begründung im Privatbesitz. Insofern sollte über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung nachgedacht werden, um ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand nach § 24 BauGB zu begründen. Nach der Arbeitshilfe³ „ist die Festsetzung zudem Voraussetzung für eine Enteignung nach §§ 85 ff BauGB bei fehlender Verkaufsbereitschaft oder für ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB, bei dem die für die Kindertagesstätte benötigte Fläche der Gemeinde zugeordnet werden soll“.</p> <p>Hinsichtlich der TF 7.1 wird darauf verwiesen, dass Beherbergungsgewerbe lt. TF 1.2 ausgeschlossen wurde. Insofern sind die „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ nicht nachvollziehbar. Die Formulierung „Ähnliches“ ist zudem unbestimmt, hier sollten zumindest „ähnliche Räume“ benannt werden.</p> <p>Auch die TF 7.3 ist unbestimmt. Zudem fehlt ihr die bodenrechtliche Relevanz. Auf die Ausführungen in der Arbeitshilfe⁴ mit entsprechenden Festsetzungsbeispielen wird verwiesen.</p> <p>Erneut wird daran erinnert, dass die Formulierung „Planunterlage“ in der Planzeichenerklärung durch die Formulierung „sonstige Planzeichen ohne Normcharakter“ zu ersetzen ist. Vereinfachend könnte alternativ eine textliche Erklärung auf der Planzeichnung mit folgendem sinngemäßen Inhalt gewählt werden: Sonstige nichterklärte Planzeichen entstammen der Plangrundlage und entfalten keinen Normcharakter.</p> <p>Das „informative Planzeichen“ – Bemaßung in Metern – zählt im Übrigen dazu.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen auf dem Plan sind wie folgt zu aktualisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BauGB ..., zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) - BNatSchG ..., zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu TF 3.2) Die abweichende Bauweise ist in Verbindung mit der Festsetzung der Einzel- und Doppelhäuser sowie festgesetzten Baugrenze eindeutig bestimmt. Durch die Baugrenzen wird ein Baufenster definiert, welche ein max. Einzelhaus mit den Maßen von 21 x 57,5 m zulässt. Aufgrund der der festgelegten Baugrenzen bedarf es keine weitere Konkretisierung einer max. Begrenzung der Länge der Gebäude im Baufeld WA II.</p> <p>Zur Kindertagesstätte)</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Dabei ist das Planungsziel ein Allgemeines Wohngebiet und eine entsprechende Erschließungsstraße festzusetzen.</p> <p>Durch die Festsetzungen Allgemeiner Wohngebiete werden die vorhandenen Nutzungen am Plangebiet beachtet. Zudem werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung des kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Daher wurde sich ganz bewusst entschieden, lediglich Allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Aktuell sind zu große planerische Unsicherheiten gegeben, um eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zu definieren. Aus diesem Grund und unter Beachtung der grundsätzlichen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte in Allgemeinen Wohngebieten wurde lediglich ein Angebot in diesem Geltungsbereich eröffnet. Kindertagesstätten können auch auf privaten Grundstücken, vom jeweiligen Eigentümer, errichtet werden.</p> <p>Durch die getroffene Festlegung wird eine größere Flexibilität für eine mögliche Kindertagesstätte gewährleistet (Angebot), aber auch Wohnnutzungen bleiben an dieser Stelle möglich, falls der Bedarf nicht beansprucht werden soll.</p> <p>Zu den TF 7.1 und 7.3) Hier erfolgt eine redaktionelle Korrektur. Das Landesamt für Umwelt hat in ihrer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die Textliche Festsetzung 7.3 nicht nachvollzogen werden kann. Unter Beachtung der Stellungnahme des LfU und der Hinweise des Landkreises, dass richtiger Weise das Beherbergungsgewerbe ausgeschlossen wurde sowie der</p>
--	---

<p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	<p>Begrifflichkeit „Ähnliches“, wird die TF 7.1 wie folgt korrigiert (rot markiert):</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:</p> $R'w,ges = La - KRaumart$ <p>Dabei ist KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume;</p> <p>KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01</p> <p>Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.</p> <p>Die Festsetzung TF 7.3 wird redaktionell gestrichen.</p>
--	--

	<p>Die Begründung wird unter Beachtung der Stellungnahme des LfU ebenfalls redaktionell ergänzt und korrigiert.</p> <p>Aufgrund, dass die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und die Festsetzungen weiterhin grundsätzlich dem Schutz vor Verkehrslärm dienen, bedarf es keine erneute Auslegung.</p> <p>Zu den Planzeichen) Gem. der Arbeitshilfe Bebauungsplanung (Stand Januar) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung wird Beispielsweise der Begriff „Planunterlage“ gesondert betitelt (vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, S.19). Zusätzlich werden die Begriffe „Planunterlage“ und „Bemaßung in Meter“ <u>nicht</u> unter den „sonstigen Planzeichen“ der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) aufgelistet. Die Begrifflichkeiten und die Anordnungen der genannten Planzeichen verletzen nicht die Vorschriften der Absätze 1 bis 4 des § 1 PlanZV. Aus diesem Grund wird keine Änderung vorgenommen. Nach Berücksichtigung der o.g. Arbeitshilfe wird lediglich der Begriff „Legende“ in „Planzeichenerklärung“ redaktionell geändert.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.</p>
<p>Weitere Hinweise des Landkreises: Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung, Tourismus und Mobilität - Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement - Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit - Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Umweltmedizin</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht - Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden vorab als PDF per E-Mail übersandt. Soweit fernmündliche oder per hausinterner E-Mail übermittelte Positionierungen erfolgt sind, werden diese nur im Falle des Vorliegens fachlicher Belange weitergereicht. Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin - Umweltamt, hier: SG Naturschutz - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</p> <p>Gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird um Mitteilung gebeten, wie die Anregungen und Hinweise des Landkreises Teltow-Fläming behandelt werden.</p> <p>Auf die Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten des Bauleitplanes gemäß Nr. 5 des Erlasses⁵ wird verwiesen.</p> <p><small>¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell geltenden Fassung ² 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung . BauNVO) in der aktuell geltenden Fassung ³ Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 5.1 ⁴ Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Januar 2020, B 24.1 ⁵ Anfrage nach Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes vom 10. August 2005 (ABI./05, [Nr. 38], S. 946</small></p>	
<p>2b Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Im Areal des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Von daher sind keine denkmalpflegerischen Belange betroffen.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. kein Abwägungsbelang.</p>

2c Hauptamt/ Infrastrukturmanagement	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbauhörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Dem o. g. Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p>

2d Landwirtschaftsamt	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 1. Juli 2021 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p> <p>Ich möchte in diesem Zusammenhang auf den § 15 (3) BNatSchG verweisen, in den dazu Folgendes steht: „Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedernutzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“</p> <p>Das Landwirtschaftsamt ist zur Prüfung agrarförderrechtlicher und agrarstruktureller Belange erneut zu beteiligen, wenn die Fläche für die Ersatzmaßnahme bekannt ist. Dazu sind die kartografische Lage der Fläche und die Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück zu übermitteln.</p> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).</p> <p>Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden (22.402 m²). Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:</p> <p>Zossen Flur 8, Flurstück 144</p> <p>Lageübersicht</p> 

	<p>Ausschnitt Flurstück 144</p>  <p>Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: „Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“</p> <p>Zusätzlich wurde bei der Auswahl der Ersatzmaßnahmen auf die agrarstrukturellen Belangen Rücksicht genommen. Zunächst wird an dieser Stelle nochmals festgehalten, dass das Flurstück 144, Flur 8 in der Gemarkung Zossen im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Aktuell besteht noch ein Pachtvertrag, welche dem Pächter berechtigt eine landwirtschaftliche Nutzung zu betreiben. Die Pachtzeit endet am 31.12.2022.</p> <p>Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.</p>
--	---

2e	Ordnungsamt	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>nach Durchsicht und Prüfung der eingereichten Bauantragsunterlagen ergibt sich aus brandschutztechnischer Sicht zum o. g. Bauvorhaben folgendes: Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H). (Hinweis der Stadt Zossen: nachfolgend werden die genannten Hinweise von H1 bis H5 betitelt, zur besseren Lesbarkeit der Abwägung)</p> <p>H1: Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme und dessen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu H1) Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind entsprechend definiert, dass die zukünftigen Gebäude nicht mehr als 50 m von der öffentlichen befahren Verkehrsfläche entfernt liegen.</p>	

<p>50m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, so müssen Flächen entsprechend der „Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr“ in Verbindung mit der „DIN 14090“ hergestellt werden. <i>Grundlage: § 5 BbgBO</i></p> <p>H2: Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Es sollte Berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls Flächen notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden.</p> <p>H3: Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Achtung: Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht auf Seite 11 nur 48m³/h über 2 Stunden vor.</p> <p>H4: Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</p> <p>H5: Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.</p>	<p>Zu H2) Die Hinweise sind bereits in der Begründung enthalten. Bei Bedarf notwendiger Flächen sind vorzugsweise Flächen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche freizuhalten.</p> <p>Zu H3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und redaktionell in der Begründung korrigiert.</p> <p>Zu H4) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bei der konkreten Straßenplanung zu beachten, da der Bebauungsplan keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornimmt.</p> <p>Zu H5) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung wesentlicher Brandschutztechnischen Risiken erfolgten im Zuge des Beteiligungsverfahrens, beispielsweise wurden die Versorgungsträger um Stellungnahme gebeten, ob Leitungen vom Vorhaben betroffen sein könnten. Im Ergebnis sind weder Ferngasleitungen oder ähnliche Leitungen im Plangebiet betroffen. Daher besteht hierzu kein Risiko. Die Thematik der „Erschließung“ wurde ab dem Kapitel 2.4 behandelt, indem sämtliche Belange zur Elektro- und Gasversorgung wiedergeben sind. Des Weiteren sind weitere wesentliche brandschutztechnische Risiken in der umliegenden Bebauung von vornherein ausgeschlossen, da es sich dabei um Wohngebiete handelt, indem Beispielsweise Fahrgutbetriebe in diesen Baugebieten nicht zulässig sind.</p>
--	--

2f	Straßenverkehrsamt
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen sind aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Überschreitung der Verkehrslärmimmissionen wird aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht kritisch betrachtet, da diese im Ergebnis eventuell Einfluss auf die innerörtliche Geschwindigkeit, laut StVO, von 50 km/h haben könnte. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass die Einhaltung der Verkehrslärmimmissionen mit dem Bebauungsplan gewährleistet werden können. <p>Straßenverkehrsrechtliche Festlegungen in einem Bebauungsplan sind unzulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fraglich ist, wie in einer vorgesehenen Straßenverkehrsfläche von nur 8 m Breite, dessen genaue Einteilung nicht Bestandteil des BP ist, 	<p>Die Stellungnahme bzw. die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da keine Einwände bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p><u>Zum ersten Anstrich)</u></p> <p>Der Bebauungsplan regelt durch textliche Festsetzungen i.V.m. mit dem Schalltechnischen Gutachten die Belange des Immissionsschutzes bzw. der Überschreitung der Verkehrslärmsituation. Nach der Abwägung weiterer Stellungnahmen der Behörden, hier das LfU und der Landkreis wird folgendes festgesetzt: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung</p>

<p>Straßenbäume in dieser Verkehrsfläche untergebracht werden können.</p> <p>- Zudem ist darauf hinzuweisen, dass an der B246 Nächst Neuendorfer Landstraße Geh- und Radweg nicht durchgängig vorhanden sind.</p>	<p>baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind:</p> $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ <p>Dabei ist $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliche Räume; $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und ähnliche Räume; L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01</p> <p>Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.</p> <p>Ausnahmsweise kann ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a, als er sich durch die Anwendung der Festsetzung 7.1 ergibt, für die Berechnung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren (z.B. durch entsprechende Gebäudeanordnung) nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr</p>
---	--

	<p>zutreffend sind.</p> <p>Zum zweiten Anstrich) Der aktuelle Stand der Vorplanung zur Erschließung vom 08.05.2021 berücksichtigt die Neupflanzung von Straßenbäumen. Dabei wurden innerhalb des 8m Breiten Straßenraums Versickerungsmulden/Bankette berücksichtigt, die eine Breite von 2,7 m bis 3,25 m definiert sind. Die Fahrbahn beträgt im 8 m breiten Straßenraum 3,5 m und soll als Einbahnstraße (Ringstraße) fungieren. Daher kann festgehalten werden, dass eine Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum von 8m breite möglich sind.</p> <p>Zum dritten Anstrich) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind jedoch dadurch nicht gegeben.</p>
--	--

2g	Untere Bauaufsichtsbehörde	
	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis: Zu 5.10 Textlicher Hinweis zu Abstandsflächen</u> Es sollte die geltende Fassung der BbgBO zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses konkret benannt werden.</p> <p>Aufstellungsbeschluss: 13.03.2019, Beschluss Nr. 013/19 Geltende Fassung: BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 GVBl. I 2018, Nr. 39</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. kein Abwägungsbelang. Der Hinweis wird ebenfalls zur Kenntnis genommen und redaktionell ergänzt.</p>

2h	Umweltamt	
	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes mit 33 Grundstücken (EFH, 1 Mietshaus bzw. Gebäudekomplex). Der Hinweis der Unteren Wasserbehörde zwecks Tiefenbegrenzung von 60 m bei Wärmepumpenanlagen wurde unter Punkt 5.10 „Textliche Hinweise“ aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

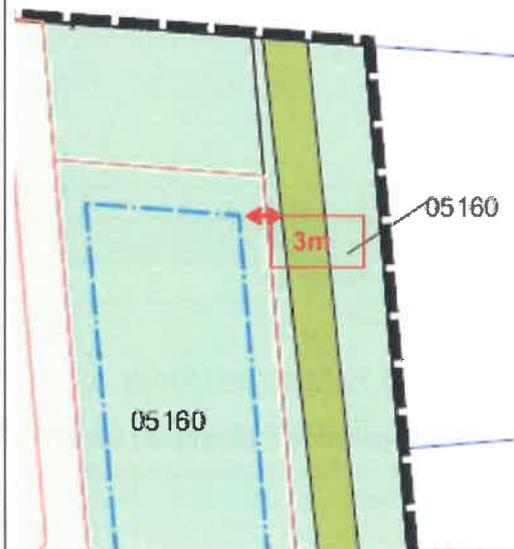
2i	Untere Naturschutzbehörde	
	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Hinweis der Stadt Zossen: Die nachfolgende Stellungnahme ging nach Fristende (03.12.2021) am 06.12.2021 ein und kann bei der Beschlussfassung unberücksichtigt werden, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Da keine Einwendungen bestehen, besteht hier kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:</p>

Einwendung: keine

Sonstige fachliche Informationen oder rechtliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Im nordöstlichen Bereich des B-Plans grenzen ein geplantes Baufeld und eine festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fast direkt aneinander (Abstand lediglich ein Meter!). Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist dies völlig unrealistisch eine Bebauung bis so dicht an die zu erhaltende Bepflanzung geplant wird. Es ist davon auszugehen, dass die Tiefe des Baufeldes auch ausgenutzt wird, da das Feld lediglich 12 m tief ist. Es sollte darüber nachgedacht werden, dieses Baufeld gänzlich entfallen zu lassen und die Fläche stattdessen für Kompensationsmaßnahmen (bspw. als T-Fläche), öffentliche Grünfläche oder als Spielplatzfläche zu nutzen.
2. Nochmal darauf verwiesen wird, dass die wenigen im (süd-)östlichen Plangebiet noch vorhandenen Bäume und Gehölze, die noch nicht gefällt worden sind, erhalten werden sollten. Die in diesem Bereich geplante Straße könnte an dieser Stelle problemlos umverlegt werden (Ausrundung des Kurvenbereichs). Die Kronentraufen zzgl. 1,5 m sind demzufolge von allen Erdarbeiten auszusparen. Derzeit werden die Kronentraufen und somit auch die Wurzelsysteme sämtlicher Bäume von der Verkehrsfläche tangiert – auch die benachbarten, nicht im B-Plan befindlicher Bäume, welche unter den Schutz der BaumSchVO TF fallen. Die Verbote des § 5 BaumSchVO TF sind im Interesse der Erhaltung der Bäume zu beachten!
3. Es wird nochmals darauf verwiesen, dass die in „Mode“ gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen im Plangebiet möglichst ausgeschlossen werden sollten, da sie sich negativ auf das Kleinklima auswirken. So tragen sie maßgeblich dazu bei, dass sich diese Flächen an heißen und sonnigen Sommertagen noch wesentlich stärker aufheizen. Außerdem sind diese Flächen für fast alle Tierarten nicht nutzbar.
4. Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für Kompensationsmaßnahmen muss gem. § 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.
5. Die geplanten Maßnahmen außerhalb des BP (z.B. für den Artenschutz, Eingriffsregelung) sind grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden. Andernfalls besteht die Gefahr,

Zu 1.) Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Es ist richtigerweise erkannt, dass zwischen dem Baufeld (hier das allgemeine Wohngebiet) und der Erhaltungsfläche einen Abstand von 1 m beträgt. Allerdings ist innerhalb der Erhaltungsfläche bereits ein Sicherheitsabstand berücksichtigt, um die vorhandene Ersatzmaßnahme nicht zu beeinträchtigen. Demnach sind gem. der Biotopkartierung vom 01.07.2021 zwischen der Baugrenze und dem Biotop „Hecken und Windschutzstreifen ohne Überschirmung (07131) ein Abstand von mindestens 3m eingehalten.



Zu 2.) Bei der Biotopkartierung konnten drei Solitär bäume festgestellt werden, welche gem. der BaumSchVO TF unter Schutz stehen. Ein entsprechender Umgang erfolgt in den Unterlagen des Bebauungsplanes. Der Hinweis zu den benachbarten, außerhalb des Geltungsbereichs, betroffenen Bäume werden zur Kenntnis genommen. Nach aktuellem Kenntnisstand der Erschließungsplanung ist eine Beeinträchtigung der Bäume nicht zu erwarten. Die geplante Straße befindet sich außerhalb des Kronenbereiches und weisen einen Abstand von ca. 6m auf:

dass es zur Versagung von Baugenehmigungen kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.



Zu 3.) Ein positiver Effekt auf das Kleinklima hat bereits die Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung. Demnach ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ein Ausschluss solcher „Vorgärten“ würde zwar das städtische Kleinklima im Plangebiet noch weiter positiv beeinflussen, aber solch eine Einschränkung ist nicht Zielstellung der Stadt Zossen. Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass in jedem Vorgarten solche Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen nicht hergestellt werden. Hier wird auf die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) hingewiesen. Die Verwendung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im § 8 der BbgBO geregelt.

Dort heißt es, „(1) die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. Wasseraufnahmefähig u belassen oder herzustellen und 2. zu begründen oder zu bepflanzen, ...“

Daher ist davon auszugehen, dass eine solche „in Mode gekommenen (Vor-)Gärten aus Schotter-, Kies- oder Steinschüttungen“ nicht zu erwarten sind.

Zu 4.) Wird zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).

Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet

sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden (22.402 m²). Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:

Zossen Flur 8, Flurstück 144

Lageübersicht



Ausschnitt Flurstück 144



Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: **„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“**

Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.

Zu 5.) wird zur Kenntnis genommen, (vgl. 4.).

Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Erfreulich habe ich zur Kenntnis genommen, dass im Bebauungsplan die Möglichkeit benannt ist, eine Kindertagesstätte zu errichten. Die Stadt Zossen hat in den letzten Jahren mitunter das höchste Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Ebenso ist mit weiterem Zuzug zu rechnen. Unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung ist darauf zu achten, dass in weiteren Verhandlungen der Bau einer Kindertagesstätte verfolgt werden kann, sollten bereits geplante Vorhaben zum Bau einer Kindertagesstätte an einem anderen Ort nicht umgesetzt werden können oder weitere Betreuungsplätze nötig werden.</p> <p>Im Leitbild des Landkreises Teltow-Fläming ist Kinder- und Familienfreundlichkeit postuliert. „Die Verbesserung der Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten von jungen Menschen und ihren Familien wird als zentrale Investition in die Zukunft“ (Leitbild Teltow-Fläming S.14) angesehen. Auch das Achte Buch Sozialgesetzbuch (SGB VIII) verweist im § 1 Abs. 3 Satz 5 darauf, dass „positive Lebensbedingungen für junge Menschen und ihre Familien sowie eine kinder- und familienfreundliche Umwelt zu erhalten oder zu schaffen“ (sind).</p> <p>Daher bitte ich um Berücksichtigung der Belange von Kindern und Jugendlichen. Einerseits durch entwicklungsgerechte Mitwirkungsmöglichkeiten im Beteiligungsverfahren und andererseits bei der proaktiven Planung von Flächen für Sport, Spiel und Aufenthalt. Für die Entwicklung junger Menschen ist dies unverzichtbar und garantiert eine gesunde Entwicklung. Die Förderung von Bewegung und Aufenthalt an der frischen Luft aller Altersgruppen ist besonders unter pandemischen Bedingungen zu gewährleisten. Betrachtet man die psychosozialen Folgen der Pandemie sind angrenzende Freiflächen oft der einzige Begegnungsort für soziale Interaktion. Aufgrund der ungünstigen verkehrlichen Anbindung muss ebenso eine Aufenthaltsqualität vor Ort gesichert werden um zusätzliches Fahren zur Freizeitgestaltung zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass dem Vorhaben positiv gegenüber gestanden und dass die Berücksichtigung einer Kindertagesstätte ebenfalls im Angebot des Bebauungsplanes innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet befürwortet wird. Im Allgemeinen Wohngebieten sind auch alle diejenigen Nebennutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung üblicherweise einhergehen und deren Auswirkungen entsprechend als sozialadäquat hinzunehmen sind. Das gilt insbesondere für Kinderspielflächen.</p> <p>Daher bereitet der Bebauungsplan auch ein Angebot für die Freizeitgestaltung vor.</p>

3. Landesamt für Umwelt vom 30.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<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.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises TF.</p>	
<p>Immissionsschutz 1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen, Ortsteil Nächst Neuendorf. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzung. Im Geltungsbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die nächstgelegene genehmigungsbedürftige Anlage (ERDTRANS GmbH) liegt rund einen Kilometer östlich vom Plangebiet entfernt. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der B 246. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.06.2020 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planung wurde um ein Schallgutachten ergänzt. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst. 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. 2. Stellungnahme <u>Verkehrsimmissionen</u> Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung [1] sind die Einwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu ermitteln und nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zu beurteilen. Die im Gutachten berechneten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche (Straßen) sind nachvollziehbar ermittelt und erscheinen aus fachlicher Sicht plausibel. Es bestehen keine fachlichen Einwände. <u>Textliche Festsetzungen (TF)</u> Grundlage für die TF bilden die im Schallgutachten berechneten Beurteilungspegel. Innerhalb des Plangebietes wurden vom Gutachter Referenz-Immissionsorte (RIO) gewählt. Die Berechnung der Beurteilungspegel bezieht sich auf die Angebotsplanung, sie berücksichtigt nicht die abschirmende Wirkung der zukünftigen Bebauung (freie Schallausbreitung). Die TF 7.1 bis 7.3 finden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu 1.) Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Zu 2., Verkehrsimmissionen) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, da kein fachlicher Einwand zum Schalltechnischen Gutachten vorgetragen wurde, besteht kein Abwägungsbelang. Zu 2., Textliche Festsetzung) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung 7.1 wird wie folgt redaktionell ergänzt und korrigiert (rot markiert): Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Mindestwerte zum Schallschutz aufweisen. Die Mindestwerte zum Schallschutz beziehen sich auf einzuhaltende bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (erf. R'w,ges), die nach der Norm 4109 (2018) "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" raumartabhängig zu berechnen sind: $R'w,ges = La - KRaumart$ Dabei ist $KRaumart = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume—in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume; $KRaumart = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und ähnliche Räume; La der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 Grundlage der bauakustischen Auslegung sind im Zuge der Objektplanung zu berechnende maßgebliche Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018), "Schallschutz im Hochbau". In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im</p>

innerhalb der „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen“ Anwendung. Die Signatur ist in der Planzeichnung enthalten.

In der Tabelle 2 auf Seite 10 unter Punkt 6.3 „Berechnungsergebnisse“ des schalltechnischen Gutachtens [1] kann entnommen werden, dass an den RIO 1 und 2 (EG +OG) der Orientierungswert am Tag nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] von 55 dB(A) überschritten wird. Der Orientierungswert für die Nacht nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] von 45 dB(A) wird an den RIO 1 bis RIO 3 überschritten. Der Gutachter formuliert insgesamt drei Festsetzungsvorschläge. Aus fachlicher Sicht können die Textvorschläge zu den Festsetzung 7.1 und 7.2 übernommen werden. Der TF 7.3 kann nicht gefolgt werden. In der gängigen Praxis im Land Brandenburg sind schallgedämmte Lüfter erst ab einem nächtlichen Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) zwingend erforderlich. Es wird auf S. 325f. in [4] verwiesen.

Die TF 7.1 ist entsprechend dem Festsetzungsvorschlag wie folgt zu ergänzen: „[...] In allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern sicherzustellen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. [...]“ Die TF 7.3 ist unter Berücksichtigung des vorgenannten Formulierungsbeispiels entbehrlich.

Außenwohnbereich

Nach fachlicher Auffassung des Landesamtes für Umwelt (LfU) sollte für den Schutzanspruch der Außenwohnbereiche (AWB) der jeweilige gebietsspezifische Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) [5] der im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten verwendet werden. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA) geplant. Daher sollte im Hinblick auf das Schutzziel für Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) für diese Nutzungsarten ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) am Tag beachtet werden.

Ergänzender Hinweis:

Nach fachlicher Auffassung des LfU sollten im Allgemeinen bei der Ausweisung von Außenwohnbereichen bei einer durch den Verkehrsweg gegebenen hohen Lärmbelastung alle im Rahmen eines Bauleitverfahrens (Abwägung)

Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Hinsichtlich der TF 7.1 wird darauf verwiesen, dass Beherbergungsgewerbe lt. TF 1.2 ausgeschlossen wurde. Daher erfolgt hier eine redaktionelle Korrektur und der Begriff „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ wird gestrichen.

Die Festsetzung TF 7.3 wird redaktionell gestrichen.

Die Begründung wird unter Beachtung der Stellungnahme des LfU ebenfalls redaktionell ergänzt und korrigiert.

Aufgrund, dass die Grundzüge der Planung nicht geändert werden und die Festsetzungen weiterhin grundsätzlich dem Schutz vor Verkehrslärm dient, bedarf es keine erneute Auslegung.

Hinweis: Aufgrund der Stellungnahme des LfU erfolgt die redaktionelle Änderung der Planunterlagen nur in der Begründung und auf der Planzeichnung, als sogenannter „abwägungsrelevanter“ Belang. Der Umweltbericht und das schalltechnische Gutachten werden dahingehend nicht geändert, da sich dann die Begründung zu den Festsetzungen des Immissionsschutzes auseinandersetzt. Des Weiteren wurde, wie oben bereits genannt, kein Einwand zum schalltechnischen Gutachten erhoben.

Zu 2., Außenwohnbereich)

Die prognostizierte Straßenverkehrslärmsituation erreicht mit Ausnahme der unmittelbaren Straßenrandbebauung keine Größe, die den Aufenthalt im Freien in Außenwohnbereichen oder in baulich verbundenen Außenwohnbereichen stark beeinträchtigen kann. Das Schutzziel „Aufenthalt in Freien“ wird hier bei ≤ 59 dB(A) tagsüber in Anlehnung an die 16. BImSchV gesehen.

<p>möglichen planerischen Mittel im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschöpft werden. Für offene Außenwohnbereiche, bei denen ohne die Ausschöpfung aller planerischen Mittel bereits zum Zeitpunkt des Bauleitverfahrens eine Lärmbelastung vorliegt, die den Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsart überschreitet, würde sich im Falle eines künftig möglichen Ausbaus der Lärmquelle (z. B. Kommunale, Landes- oder Bundesstraße) bei einer gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16 BImSchV) vorliegenden wesentlichen Änderung dadurch ggf. bereits per se dem „Grunde nach“ ein Entschädigungsanspruch des Eigentümers des Außenwohnbereichs gegenüber dem Baulastträger des Verkehrsweges (Bund, Land, Kommune) ergeben. Gem. [1] werden nur am RIO 1 die Beurteilungspegel Tag von 59 dB(A) überschritten. Für die geplanten, straßenbegleitenden Nutzungen mit einer bedingt durch den Straßenverkehr hohen Geräuschbelastung sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche empfohlen. Im Rahmen des aktuellen Planverfahrens ist zu empfehlen, die Hinweise aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung ([4], S.329) zu beachten und an Gebäudeseiten mit einer hohen Lärmbelastung ($L_{r,T} > 59$ dB(A)) nur Außenwohnbereiche in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) oder auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zuzulassen. Damit bleiben Balkone und Loggien nach [4] auch auf der dem lärmbelasteten Verkehrsweg (Straße) zugewandten Seite grundsätzlich möglich. Die Forderung einer baulich geschlossenen Ausführung schließt nach [4] nicht aus, dass eine Öffnung der äußeren baulichen Hülle (z. B. durch verschiebbare Glaselemente) durch den Nutzer möglich ist. Es wird folgender Festsetzungsvorschlag in Anlehnung an [4] empfohlen:</p> <p>Zum Schutz vor Verkehrslärm sind baulich verbundene Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße B246 nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.“</p> <p>3. Fazit</p> <p>Die Immissionen im Plangebiet sind nicht homogen. Es wird daher begrüßt, dass die Festsetzungen zum Immissionsschutz innerhalb der „„Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen“ Anwendung finden und nicht auf das komplette Plangebiet pauschal angewendet werden. Gleiches gilt für die Öffnungsklausel. Eine Festsetzung für die straßenbegleitende Bebauung und die baulich, verbundenen Außenwohnbereiche ist zu</p>	<p>Die festgestellte Straßenverkehrslärmsituation im Tageszeitraum erzeugt keine grundsätzliche Konfliktsituation bezüglich der Schutzziele im Außenbereich. Abwägungshandlungen sollten sich aber mit dieser Situation auseinandersetzen.</p> <p>Abwägungshandlung:</p> <p>Die Bewertung zum Schallschutz bezieht sich u.a. auch auf ein Schutzziel „Aufenthalt im Freien“ für Außenwohnbereiche (Loggien, Balkone, Terrassen) von $L_{r,Tag} \leq 59$ dB in Anlehnung an die 16. BImSchV. Dieses Schutzziel wird im Allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Baugrenze zur B246 nur lokal und geringfügig überschritten. Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. Die Beurteilung wird von Seiten der Stadt Zossen geteilt.</p> <p>In der Begründung erfolgt im Kapitel 3.11 unter „Wertung“ folgende Korrektur (rot markiert=Streichung):</p> <p>„...Diese marginale Überschreitung hat keine gesundheitlichen Risiken zur Folge und erzeugt keine subjektive Auffälligkeit bezogen auf das angenommene Schutzziel. Aus gutachterlicher Sicht erzwingt diese Verkehrslärmsituation keine Festsetzung, die eine Planung von Außenwohnbereichen nicht zulässt. Eine Entscheidung dazu wird den Abwägungshandlungen überlassen, möglicherweise auch mit dem Hinweis der Anwendung von baulichen Schutzmaßnahmen bei planerischer Einordnung einer derartigen Aufenthaltsfunktion in diesem Bereich.“</p> <p>Aufgrund, dass keine gesundheitlichen Risiken durch die marginale Überschreitung bestehen, wird der Empfehlung einer Festsetzung zu Außenwohnbereichen nicht gefolgt.</p> <p>Zu 3.) Das Fazit wird zur Kenntnis genommen. Das LfU hat bei der konsequenter Umsetzung der erarbeiteten planerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen als realisierbar eingeschätzt, daher besteht hier kein Abwägungsbelang. Des Weiteren wurden die Erläuterungen und Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens</p>
---	--

<p>ergänzen. Das Gutachten [1], dass die Grundlage der Festsetzungen bildet, ist plausibel und nachvollziehbar.</p> <p>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung im straßennahen Bereich zu erwarten. Die vorliegende Planung wird bei konsequenter Umsetzung der erarbeiteten planerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen als realisierbar eingeschätzt.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p> <p>Quellen</p> <p>[1] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 03.03.2021, Bericht Nr. 21-001-J der Firma GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR</p> <p>[2] DIN 18005-1:2002-07 Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung in Verbindung mit DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung</p> <p>[3] Begründung zum Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" vom 01. Juli 2021 der Stadt Zossen (Entwurf)</p> <p>[4] Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Stand: Januar 2020</p> <p>[5] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)</p>	<p>zugestimmt.</p>
<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 29.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Belange nicht betroffen.</p>

ihre Gültigkeit.	
------------------	--

4. Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 15.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Zu den übersandten Planungsunterlagen mit Stand 01.07.2021 nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Dem Entwurf kann aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da Waldfläche gem. § 2 LWald (1) von diesem B-Plan nicht betroffen ist.</p> <p>(1) Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWald) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2019 (GVBl. I/19 [Nr. 15]).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

5. Landesbetrieb Straßenwesen vom 01.12.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Der LS stimmt dem Entwurf des B-Planes grundsätzlich zu.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil (OT) Nächst Neuendorf der Stadt Zossen und grenzt an die Bundesstraße (B) 246, Abs. 370, km ca. 1,26-1,35, innerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) an. Bei dem Plangebiet handelt es sich gem. § 4 BauNVO um ein Allgemeines Wohngebiet mit maximal 33 Baugrundstücken.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets soll über die B246 erfolgen. Die Zufahrt ist im Abschnitt 370, km ca. 1,33 der Bundesstraße geplant. Laut Begründung des B-Plan-Entwurfs soll die zweispurige Planstraße eine Breite von 8, im Zufahrtbereich eine Breite von 9m aufweisen. Das maximal zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich 132 bis 165 Kfz pro Tag betragen.</p> <p>Vorsorglich weist der LS auf Folgendes hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Anbindung an die B246 ist so zu planen, dass keine Baumfällungen der vorhandenen Straßenbäume erfolgen muss. 2. Weitere Planungen, die die Anbindung an die B246 betreffen, sind beim LS zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 1.) Nach derzeitigem Stand sind keine Beeinträchtigungen der vorhandenen Straßenbäume zu erwarten.</p> <p>Zu 2.) Wird zur Kenntnis genommen und sind in der konkreten Planung, Beispiel im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>

6. Landesamt für Bauen und Verkehr vom 24.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahme vom 22.06.2020 wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft. Die gegenüber dem Vorentwurf, Stand 08. Mai 2020, zwischenzeitlich erfolgten Änderungen habe ich zur Kenntnis genommen. Gegen den Entwurf des B-Plans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden sollen, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung weiterhin keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienepersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die Änderungen nicht berührt.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 22.06.2020, Gesch.- Z.: 2241-34217/2020/253, die vollumfänglich ihre Gültigkeit behält. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	
---	--

7. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 18.11.2021	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o.g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Planung zuletzt mit dem Schreiben vom 11.06.2020 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>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.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Stellungnahme vom 11.06.2020: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</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: Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

<p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: <u>Geologie:</u> Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).</p>	
---	--

<p>8.</p>	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 29.10.2021 & 05.11.2021</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>	
<p>Baudenkmalpflege: Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt! Bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben.</p>	<p>Die Stellungnahme und der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>	
<p>Bodendenkmalpflege: in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG) nehmen wir wie folgt zur o.g. Planung Stellung: Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale 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.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, 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 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Die Hinweise sind in der Begründung dargestellt.</p>	

<p>9.</p>	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming vom 23.11.2021</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>	

1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Auf Grund des § 2c Abs. 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Planungskonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18 November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. Mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Ende Januar 2022 zu rechnen. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen wird drei Monate betragen. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

2. Regionalplanerische Belange

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 trifft insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen

- Zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- Zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Kein Abwägungsbelang.

Zu1.) Die formalen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind bereits in der Begründung des Bebauungsplanes enthalten.

Zu 2.) Die regionalplanerischen Belange werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Abwägungsbelang, da dem Planvorhaben keine regionalplanerischen Belange entgegenstehen.

In der Begründung wird lediglich folgendes redaktionell ergänzt:

„In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.“

Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.“

<p>Windenergieanlagen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, - Zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und - Zum Freiraum. <p>Mehr Informationen finden Sie unter: https://havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/.</p> <p>Das Plangebiet liegt gem. Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung.</p> <p>In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Dem Planvorhaben stehen keine regionalplanerischen Belange entgegen.</p>	
---	--

10.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 10.11.2021
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

11.	Dahme- Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH vom 01.12.2021
<p>Inhalt der Stellungnahme</p> <p>Zu dem mit Schreiben vom 27.10.2021 vom Büro IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde eingereichten Entwurf des o.g. Bebauungsplans (Stand 01. Juli 2021) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>„Das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Gebiet soll seiner vorgesehenen Nutzung zugeführt werden. ...Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum zu schaffen. Demnach soll ein Angebot für Baugrundstücke zum Wohnen geschaffen werden, die eine Baugrundstücksgröße von ca. 600 bis 800 m2 aufweisen. Das vorgesehene Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,62 ha befindet sich westlich des Ortsteils Nächst Neuendorf und umfasst die Flurstücke 159, 160, Teilfläche 163 und 787, der Flur 1 der Gemarkung Nächst Neuendorf“. Mit den geplanten Festsetzungen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte im südlichen Planbereich zulässig. Der Plananlass sowie die städtebauliche Zielstellung</p>	<p>Beschlussvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang, da keine Einwände und Bedenken bestehen.</p>

<p>der Planung haben sich gegenüber dem Vorentwurf (Stand 08.Mai 2020) nicht geändert. Die Planunterlagen wurden entsprechend den sachdienlichen Hinweisen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben und geringfügig angepasst.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o.g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.</p>	
<p>Wir verweisen auf die Stellungnahme des KMS zum Vorentwurf (Stand 08. Mai 2020) vom 08.06.2020 – die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p> <p>Die Aussagen hinsichtlich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung gem. o.g. Stellungnahme wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) „Nächst Neuendorfer Landstraße“ entsprechend berücksichtigt. Gleiches gilt sinngemäß für den Punkt „2.4 Erschließung – Löschwasser“.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zustimmung.</p>
<p>Ergänzend zur o.g. Stellungnahme des KMS möchten wir</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorsorglich daraufhin weisen, dass <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke bzw, deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gem. Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden. - der Anlagenbestand im Zuge von Erschließungsmaßnahmen, insbesondere bei der Herstellung oder Änderung von Verkehrsflächen, Zufahrten o.ä., hinreichend zu beachten ist – d.h. eine Überbauung sowie 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 – betrifft hier ggf. die angrenzende Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 250x 22,8 mm sowie den angrenzenden Schmutzwasserkanal Stzg DN 250 in der „Nächst Neuendorfer Landstraße“ bzw. deren Seitenbereich. Kosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Langleist (Technischer Leiter) ab – Kontakt: Tel.: 033702/20 06-24, E-Mail: langleist@zv-kms.de - das Flurstück 159 der Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf bereits über TW- und SW-Hausanschlüsse an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 250 x 22,8 mm bzw. an den vorhandenen Freigefällekanal Stzg DN 250 angeschlossen ist. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für das o.g. Plangebiet bestehenden Grundstücksanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in 	<p>Die Ergänzungen zur o.g. Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Grundsätzlich sind die überwiegend genannten Ergänzungen in der nachfolgenden Planungsebene zu beachten und mit dem KMS vertiefend abzustimmen.</p> <p>Zur Thematik der Ersatzmaßnahmen) Im Vorfeld des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (2) BauGB wurde von Seiten des Vorhabenträgers eine entsprechende Ersatzmaßnahmen-Fläche zur Prüfung an die Untere Naturschutzbehörde (Mai 2021) vorgestellt. Nach weiteren Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming wurde die Ersatzmaßnahme weiter abgestimmt und zugestimmt. (Mailverkehr vom 22. Oktober 2021).</p> <p>Die Fläche für die Ersatzmaßnahme befindet sich auf dem Flurstück 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen. Die gesamte Flächengröße des e.g. Flurstückes beträgt ca. 26,87 ha und befindet sich im privaten Eigentum. Für die Ersatzmaßnahmen sollen nur Teilflächen des Flurstückes 144 der Flur 8 in der Gemarkung Zossen genutzt werden. Nachfolgend wird der betroffene Ausschnitt zur Ersatzmaßnahme dargestellt:</p>

ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Nicht mehr genutzte Hausanschlüsse sind im Zuge der Realisierung von Neubauten bzw. im Zuge der Erschließung zurückzubauen.

Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Anträge auf Herstellung, Änderung oder Stilllegung des Trink- bzw. Schmutzwasserhausanschlusses zu stellen, die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. Grundstücksanschlüsse werden satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt.

- in Bezug auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen auf folgendes hinweisen:

- Die zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgesehenen internen Kompensationsmaßnahmen (hier geplante Pflanzungen einheimischer Laubbäume entlang der Planstraße – festgesetzt als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie das Anlegen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung, „Gehölzpflanzung“) haben wir zur Kenntnis genommen.

Für die geplanten Pflanzungen gelten die bereits in der Begründung zum vorliegen – den B-Plan getätigten Aussagen hinsichtlich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreier Trassen – hier gem. Punkt „2.4 Erschließung – Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung“.

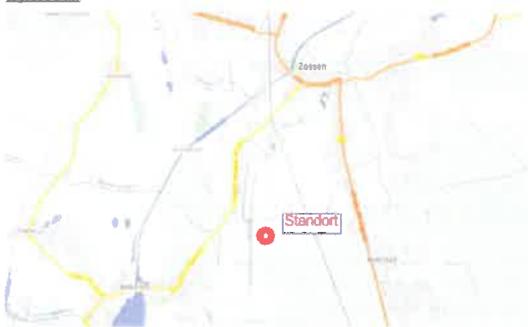
- Da darüber hinaus „für das Schutzgut Boden und Biotope erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, bedarf es Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. ..Für das Schutzgut Boden und Biotope ist eine Umwandlung von Acker in Extensivgrünland oder Intensiv- in Extensivgrünland auf einer Gesamtfläche von 22.402 m2 vorgesehen. ... Zur vertraglichen Sicherung der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zossen und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss aufgesetzt.“

Die Begründung enthält keine Angaben zur Verortung der geplanten Ausgleichsmaßnahme. Eine entsprechende Ergänzung erfolgt vor Satzungsbeschluss – nach vorheriger Abstimmung mit dem Landkreis Teltow-Fläming, untere Naturschutzbehörde. Wir empfehlen Ihnen in diesem Zusammenhang für die vorgesehene Fläche(n) den Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung abzufragen, um eine Leitungsbeeinträchtigung auszuschließen.

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle erwähnt, dass zwischenzeitlich ein Planentwurf (Vorplanung, Stand 08.05.2021) zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes „Nächst Neuendorfer Landstraße“

Zossen Flur 8, Flurstück 144

Lageübersicht



Ausschnitt Flurstück 144



Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Teltow-Fläming hatte diese Fläche am 1. Juni 2021, vor Ort, überprüft. Daraufhin hatte die UNB mit der Mail vom 22. Oktober 2021 wie folgt Stellung genommen: **„Die Fläche (Flurstück 144, Flur 8, Gemarkung Zossen befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG „Notte-Niederung“). Die angedachte Aufwertung der Fläche steht dem Schutzzweck nicht entgegen. Eine Extensivierung als extensives Grünland ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die Fläche ist also zur Umsetzung der angedachten Maßnahme geeignet.“**

Die genannte Fläche für die Ersatzmaßnahme wird redaktionell in die Begründung mit Umweltbericht ergänzt. Die Sicherung der Ersatzmaßnahme wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und ist vor Satzungsbeschluss vertraglich festzuhalten.

Die Vorplanung zur Erschließung wird zur Kenntnis genommen.

eingereicht wurde – hierbei handelt es sich jedoch vorerst um konzeptionelle Aussagen/Darstellungen der verkehrstechnischen Erschließung. Aussagen bzw. Darstellungen bzgl. der erforderlichen inneren trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung, mit Ausnahme der Anordnung im Straßenquerschnitt, liegen bisher nicht vor.

Eine Beteiligung des KMS in den nachfolgenden Planungsebenen wird vorausgesetzt.

12. E.DIS Netz GmbH vom 02. November 2021

Inhalt der Stellungnahme

wir beziehen uns auf das Schreiben vom 27. Oktober 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 entlang der Nächst Neuendorfer Landstraße Niederspannungs- und Mittelspannungsleitungen 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 Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen 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 die 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.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbelang.

<p>Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>1. "Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS"</p>	
<p>Die nachfolgenden „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH“ gelten in Verbindung mit der „Bestandsplan-Auskunft“:</p> <p>1 Der Legung von Leitungen und Anlagen anderer Versorgungsträger stimmen wir grundsätzlich zu, jedoch sind dabei die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ (z. B. DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Kabeln in öffentlichen Flächen“) einzuhalten.</p> <p>2 Wir bitten Sie, unsere Leitungstrassen und Erdungsanlagen bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen und vor Beschädigung zu schützen. Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen und Kabeln sind die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 3 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), DGUV Vorschrift 70 (ehemals BGV D 29), DGUV Vorschrift 38 (ehemals BGV C 22) und DGUV Regel 100-500 (ehemals BGR 500 Kap.2.12 -Erdbaumaschinen) besonders zu beachten. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt mit Hand und mit äußerster Vorsicht auszuführen. Die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage sind unverbindlich. Die genaue Lage der Leitungen ist gegebenenfalls durch Kabelortung oder Quergrabungen in Handschachtung festzustellen. Das Abgreifen (Ausmessen) von Maßen aus der Leitungsdokumentation ist nicht zulässig. Leitungsverdrängungen von Parallelkabeln (u. a. in Mehrspartenplänen) können zusätzliche Verfälschungen der Leitungslagen in der Dokumentation darstellen.</p> <p>3 Die Legetiefe unserer Verteilungskabel beträgt 60 bis 150 cm, bei gesteuerten Bohrungen auch bis zu 5 m. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass durch nachträgliche Höhenveränderungen diese Maße nicht mehr eingehalten werden. Die Kabel sind bei Legung mit sog. Kabelsteinen, Ton- bzw. Kunststoffhauben oder Schutzrohren abgedeckt und/ oder durch Trassen- oder Kunststoffbänder bzw. Geogitter gekennzeichnet oder liegen frei im Erdreich. Bei Arbeiten im Erdreich darf nicht auf das Vorhandensein derartiger Schutz-/Warnmaßnahmen vertraut werden, da diese z. B. durch Baumaßnahmen nachträglich entfernt sein können. Diese können die Kabel auch nicht gegen mechanische Beschädigungen schützen, sondern lediglich auf das Vorhandensein von Energieanlagen aufmerksam machen (Warnschutz!). Für den Fall abweichender Legetiefen oder Leitungsverläufen kann ein Mitverschulden der E.DIS Netz GmbH bei Leitungsbeschädigungen</p>	<p>Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel- und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden bei der konkreten Baumaßnahme dann berücksichtigt.</p>

nicht begründet werden. Die in den übergebenen Daten enthaltenen Koordinaten (x, y-Werte) sind digitalisierte Koordinaten, es lässt sich hieraus keine lagerichtige Information ableiten.

4 Baumaschinen sind bis zu einer Annäherung an die Trasse einzusetzen, die mit Sicherheit eine Gefährdung der Verteilungsanlagen ausschließt. Im Bereich von Kabel- und Rohranlagen dürfen Pfähle, Dorne oder andere spitze Gegenstände nicht in den Erdboden getrieben werden. Werden Warnbänder, Schutzrohre, Kabelabdecksteine, Erdungsanlagen oder Kabel angetroffen, so ist die Arbeit mit besonderer Vorsicht (ggf. Handschachtung) fortzusetzen. Freigelegte Kabel müssen wieder ordnungsgemäß abgedeckt, verdichtet und mit Kabelwarnband versehen werden.

5 Kabel können sowohl mit rotem bzw. schwarzem Kunststoffmantel als auch mit Jute-Außenmantel angetroffen werden. In den Plänen werden grundsätzlich alle Verteilungsanlagen als System dargestellt, das heißt, ein Kabelsystem kann im Erdreich als 3x Einleiterkabel bzw. 1 x Mehrleiterkabel vorkommen. Werden in der Nähe von Verteilungsanlagen Erdungsleitungen (meist verzinkte Bandeisen oder Kupferseile) freigelegt, dürfen diese nicht unterbrochen werden, da sie Schutzfunktionen erfüllen. Von Nachrichtenkabeln können Gefährdungen durch Laserlicht ausgehen. Nicht in das Kabel-ende schauen! Wir möchten darauf hinweisen, dass auch Kabel anderer Versorgungsträger bzw. Kabel, die sich nicht mehr in Betrieb befinden, angetroffen werden können.

6 Der Einsatz von Subunternehmern für die Tiefbauarbeiten setzt die Übernahme und Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht voraus. Der Hauptunternehmer hat alle in einer eventuellen Einweisung gegebenen Informationen, übergebene Bestandspläne bzw. Kopien und die „Bestandsplan-Auskunft“ an die bauausführenden Firmen zu übergeben. Auch wenn das Tiefbauunternehmen für eigenes Verschulden gem. §§ 823, 31 BGB selbst haftet, bleibt der Hauptunternehmer für eventuell entstandene Leitungsschäden und deren Regulierung primär gegenüber der E.DIS Netz GmbH haftbar.

Bitte setzen Sie sich zur Abstimmung der weiteren Verfahrensweise mit dem zuständigen Standort der E.DIS Netz GmbH in Verbindung:

• **bevor mit den Arbeiten begonnen wird.** Unsere Verteilungsnetze sind ständigen Veränderungen unterworfen. Aus diesem Grund haben die anliegenden Pläne eine begrenzte Gültigkeitsdauer. **Der zuständige Standort nimmt gegebenen-falls eine örtliche Einweisung vor.** Es werden Aufträge zur Kabelortung und Kabelfeststellung abgestimmt.

• **wenn es, bedingt durch Ihre Baumaßnahmen bzw.**

Planungen, zur Überbauung unserer Kabel, zur Veränderung der Legetiefe bzw. zur Behinderung Ihrer Baumaßnahme durch unsere Verteilungsanlagen kommt. Beantragen Sie bitte die Umlegung unserer Verteilungsanlagen bzw. die Legung dieser im Schutzrohr durch E.DIS Netz GmbH. Die E.DIS Netz GmbH wird dann bei Erfordernis dem Antragsteller auf Grundlage des Antrages ein Angebot für die Umlegung unterbreiten und dafür sorgen, dass die notwendigen Maßnahmen gefahrlos und unter den entsprechend geltenden Richtlinien durchgeführt werden. Ggf. sind für Planungszwecke Quergrabungen in Handschachtung durchzuführen.

- wenn durch den Bauausführenden Kabel in einer Baugrube freigelegt werden. E.DIS Netz GmbH wird eventuell durch Beistellen eines erfahrenen Mitarbeiters dafür Sorge tragen, dass diese Arbeiten gefahrlos und sachlich richtig durchgeführt werden.

- wenn eingetragene Leitungslagen nicht aufgefunden werden. Es kann nicht automatisch von dem Nichtvorhandensein dieser Leitungen ausgegangen werden

- wenn in der Nähe von Verteilungsanlagen Schutzrohre und Erdungsanlagen angetroffen werden, die nicht in den Bestandsplan-Ausschnitten enthalten sind.

- wenn trotz aller Sorgfalt Kabel beschädigt (auch Beschädigungen, die nicht zur unmittelbaren Zerstörung des Kabels führen, wie z. B. leichte Pickhiebe) werden. Zur Abwendung weiterer Schäden und Gefahr ist die Arbeitsstelle zu sichern. Wir machen ausdrücklich darauf aufmerksam, dass ein beschädigtes Kabel vor „**Freigabe**“ durch unseren Monteur auf keinen Fall berührt werden darf, da hier **Lebensgefahr** besteht.

- **wenn unzulässige Näherungen zu Gasverteilungsleitungen festgestellt werden, ist die E.DIS Netz GmbH zu informieren.**

7 Die Mindestabstände aller zu verlegenden Medien zu 110-kV-Kabelanlagen der E.DIS Netz GmbH bedürfen bereits im Zuge der Planung der rechtzeitigen Abstimmung mit der E.DIS Netz GmbH.

Beschädigungen von Verteilungsanlagen sind sofort und unmittelbar der E.DIS Netz GmbH zu melden.

Bitte kontaktieren Sie die Ihnen genannten Ansprechpartner mit den entsprechenden Telefonnummern oder melden sich bei der **Netz-Hotline**

(auch außerhalb der Arbeitszeit) unter folgender Rufnummer: +49 3361 733 2333.

Beschädigungen an TK-Bestandsanlagen sind der e.dis.com -Hotline zu melden.
 (24/7 Erreichbarkeit, Tel.: +49 331 9080 3000)

13. Gemeinde Rangsdorf vom 02.11.2021

Inhalt der Stellungnahme

Die dargestellte Planung lässt keine direkten Auswirkungen auf die Gemeinde Rangsdorf erkennen. Es gibt unsererseits keine Hinweise oder Einwendungen zu den vorgelegten Unterlagen. Hier sind auch keine Planungen eingeleitet worden, die aus unserer Sicht für Ihre Planungsabsichten bedeutsam wären.

Es handelt sich um ein Plangebiet mit Ausweisung von ca. 2,25 ha Wohngebietsfläche in Nächst Neuendorf. Der aus der Planung resultierende Einwohnerzuwachs in Zossen führt zu einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens auf der B 96 und damit einer Zunahme der Verkehrslärmbelastung der Ortslagen Rangsdorf und Groß Machnow, aber auch Dabendorf und Zossen und trägt somit zur allgemeinen Überlastung der B96 zu Hauptverkehrszeiten bei. Auch wenn der Verkehr aus dem einzelnen Bebauungsgebiet nur eine geringen Verkehrszuwachs mit sich bringt, ist die Planung im gesamtträumlichen Kontext zu beachten, da sich die Verkehre verschiedener Vorhaben summieren und im Endeffekt zu einer problematischen Größe anwachsen könnten. Diese Problematik ist in der Bauleitplanung zu beachten.

Es sollten daher im Interesse von Rangsdorf und von Zossen Lösungen zur Reduzierung der steigenden Verkehrsbelastung erarbeitet und umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Kein Abwägungsbelang, da keine Einwendungen erhoben worden sind.
In der Begründung wurde sich mit der ggf. anstehenden Problematik von Seiten der Stadt Zossen wie folgt geäußert:
*„Mit der Realisierung der vorliegenden Planung werden max. 34 Baugrundstücke neu erschlossen (Festsetzung WA = 20.896 m² / Mindestbaugrundstücksfläche von 600 m²). Bei einem Fall, dass jeder Haushalt über 2 PKW verfügt und täglich 4 bis 5 Fahrten pro Haushalt und der sehr unwahrscheinliche Fall eintritt, dass alle Fahrten nur in Richtung Berlin durch das Gemeindegebiet Rangsdorf zusätzlich erzeugt werden würde, wäre mit einem maximal zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 136 bis 170 pro Tag zu rechnen.
 Setzt man mit dem vorhandenen bzw. prognostizierten Verkehrsaufkommen um Rangsdorf von 12.000 bis 22.000 Kfz pro Tag (MIL Brandenburg: Straßenverkehrsprognose 2030 – vom April 2020) ins Verhältnis, so kann festgestellt werden, dass die Erhöhung des Verkehrsaufkommens aus dem geplanten Vorhaben im schlechtesten Fall max. 0,77 % betragen würde. Da aber mit Sicherheit die Fahrten auch in andere Richtungen erfolgen werden, wird sich das Verkehrsaufkommen, dass aus dem Plangebiet generiert wird, noch deutlich geringer sein. Wird das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2030 näher betrachtet, so muss festgestellt werden, dass entlang der B96 in Richtung Berlin eine sehr hohe Belastung mit 12.000 bis 22.000 Fahrzeugen und einem 10% -igen Schwerlastanteil, aufgrund der in Rangsdorf angesiedelten Gewerbebetriebe und dem großflächigen Einzelhandel ergibt. Im Bereich der Stadt Zossen liegt das Verkehrsaufkommen um das Plangebiet bei 5.000 Kfz pro Tag (Nächst Neuendorfer Landstraße). Also geringer.
 Selbst bei der Betrachtung der Bebauungspläne die sich zurzeit in Aufstellung befinden oder noch nicht bebaut sind, ist von einer unzumutbaren Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht auszugehen. Die Bebauungspläne befinden sich im Stadtgebiet in verschiedenen*

	<p><i>Ortsteilen, so dass das Verkehrsaufkommen der betroffenen Gebiete auch in andere Richtungen ausstrahlen wird.</i></p> <p><i>Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen, jedoch ist dieser nicht von erheblicher Bedeutung.</i></p> <p><i>Auch wenn aktuell kein Handlungsbedarf zur Reduzierung der steigenden Verkehrszahlen besteht, sollte zukünftig gemeinsam mit der Gemeinde Rangsdorf und der Stadt Zossen Lösungen von Verkehrsbelastungen erarbeitet und umgesetzt werden.“</i></p>
--	--

14.	Komplexsanierung mittlerer Süden		
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag	
Keine erneute Stellungnahme abgegeben.		kein Abwägungsbelang.	

15.	Landkreis Dahme Spreewald vom 30.11.2021		
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag	
<p>Die o. g. Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan befindet sich im benachbarten Landkreis Teltow Fläming. Eine Betroffenheit des Landkreises Dahme-Spreewald ist derzeit nicht erkennbar. Sollten im weiteren Planverfahren Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe des Bebauungsplanes im Landkreis Dahme-Spreewald vorgesehen werden ist eine entsprechende Beteiligung des Landkreises erforderlich.</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>	

16.	NBB Netzgesellschaft Berlin Brandenburg vom 29.10.2021		
Inhalt der Stellungnahme		Beschlussvorschlag	
<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftsersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch 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. 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</p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die genannten Hinweise werden in die Begründung mit aufgenommen.</p>	

erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig.

Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen

<p>Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
---	--

17. Primagas Energie GmbH & Co. KG vom 27.10.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt werden.</p> <p>Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>

18. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband vom 01.12.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>In Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 27.10.2021 teile ich Ihnen mit, dass gegen den Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>
<p>Hinweise: Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.</p> <p>Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 m geeignet sind.</p> <p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Disposition Herr Fritzsche, 03378/5180-121).</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise haben keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan, da der Bebauungsplan nicht die Einteilung der Verkehrsfläche festsetzt. Daher sind in der nachfolgenden Planung die vorgetragenen Hinweise zu beachten.</p>

19. Stadt Baruth/ Mark vom 15.00.2020	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag

Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren und teilen mit, dass Belange der Stadt Baruth/Mark nicht berührt sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.
---	--

20. Stadt Ludwigsfelde vom 10.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>für die Beteiligung zum Planverfahren zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen möchten wir uns bedanken.</p> <p>Nach der Durchsicht der uns im Internet bereitgestellten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass durch die Stadt Ludwigsfelde keine Anregungen und Bedenken zum Planentwurf vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Ludwigsfelde noch wahrzunehmende öffentliche Belange werden von der vorgesehenen Planung berührt.</p> <p>Für die Beantwortung von Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

21. Stadt Trebbin vom 03.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ mit Planungsstand vom 01. Juli 2021 keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

22. Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ vom 16.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Aus der Sicht der Gewässerunterhaltung gibt es keine Einwände zum Bebauungsplan „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen.</p> <p>Zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen könnten wir folgende Vorhaben anbieten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ablauf Klärwerk Zossen in den Müllergraben: Schaffung von ca. 10 Sohlgleiten zur Erhöhung des Wasserstandes im Graben sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes. 2. Kopfweidenpflege im Raum Rangsdorf/Klein Kienitz ca. 100 Bäume 3. Verbesserung der Wasserqualität im Mellensee durch verbesserte Wasserführung über das Mühlenfließ. 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen, werden aber für das Bebauungsplanverfahren für nicht notwendig erachtet.</p>

23. 50hertz Trassenmission GmbH vom 01.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag

<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>
--	--

24. Stadt Zossen; Bauamt	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Keine erneute Stellungnahme abgegeben.	kein Abwägungsbelang.

25. Saferay operations GmbH vom 27.10.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>die infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH wird von der saferay Gruppe beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der saferay Gruppe.</p> <p>In dem o. g. Bereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe.</p> <p>Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können wir nicht treffen.</p> <p>Hierzu empfehlen wir Ihnen gesonderte Auskünfte unter Nutzung von www.infrest.de einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der saferay Gruppe vorzulegen.</p> <p>Für technische Rückfragen steht Ihnen Herr Böhm von der saferay operations GmbH gerne unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang.</p>

26. EWE Netz GmbH vom 03.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE Netz GmbH ist daher nicht betroffen.</p> <p>Zur effizienten 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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

27. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 27.11.2021	
Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Kein Abwägungsbelang. Von einer Festsetzung bzgl. für</p>

<p>bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Telekommunikationslinien innerhalb von Straßen und Gehwegen wird abgesehen, da der Bebauungsplan eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorsieht.</p> <p>Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde mit einer Breite von 9 bzw. 8 m definiert. Dementsprechend ist eine ausreichende Verkehrsfläche gesichert in dem auch die Medien-, Trinkwasser- und Abwasserleitungen untergebracht werden können. Bei der konkreten Straßenplanung werden die entsprechenden und notwendigen Leitungen mit berücksichtigt. Dies gilt auch entsprechend dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen"</p>
--	---

<p>28. Zentraldienst, Polizei Brandenburg vom 16.12.2021</p>	
<p>Inhalt der Stellungnahme</p>	<p>Beschlussvorschlag</p>
<p>Zur Bepanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kein Abwägungsbelang, da keine grundsätzlichen Einwände bestehen.</p> <p>Hinweis: Die Stellungnahme ging nach Fristende (03.12.2021) bei der Stadt ein und kann daher unbeachtet bleiben. Da allerdings keine Einwände bestehen und eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren notwendig ist, wird die Stellungnahme im Bebauungsplan beachtet.</p>

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Abwägung der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Bauleitplanung der Stadt Zossen

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ der Stadt Zossen OT Nächst Neuendorf

Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (Auslegungszeitraum vom 02.11.2021 bis 03.12.2021)

Anregungen, Hinweise oder Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Nächst Neuendorfer Landstraße“ wurden im o.g. Auslegungszeitraum von Seiten der Öffentlichkeit nicht vorgetragen.