



081/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Horstfelder Hufschlag" im OT Horstfelde der Stadt Zossen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 13.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Horstfelde (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.06.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	10.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Horstfelder Hufschlag"

oder

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

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 17.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.03.2023 gebeten sich innerhalb eines Monats zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abwägungstabelle
---	------------------

Stadt Zossen, OT Horstfelde Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“

Abwägungsergebnisse im Rahmen der frühen sowie formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinde sowie der Öffentlichkeit.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der Tabelle mit einem „a“ gekennzeichnet, die Stellungnahmen aus der formellen Beteiligung sind mit einem „b“ gekennzeichnet.

Prüfung der Anregungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinde sowie der Öffentlichkeit zum Vorentwurf von 05.11.2021 und Entwurf des Bebauungsplans „Horstfelder Hufschlag“ vom 09.01.2023.

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange - Planverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB (gekennzeichnet mit einem „a“) und Planverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB (gekennzeichnet mit einem „b“) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
1.a. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (15.12.2021)	Abwägung: keine
<i>(...) dass gegen den Bebauungsplan "Horstfelder Hufschlag" der Stadt Zossen, OT Horstfelde seitens des SBAZV <u>keine Bedenken</u> bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</i>	
<u>Hinweise:</u> <ul style="list-style-type: none"> Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend den Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. 	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben. Für den Bebauungsplan sind diese nicht relevant.
<ul style="list-style-type: none"> Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine <u>Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m</u> 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 <u>Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind</u>. Sackgassen 	Wird berücksichtigt. Um den Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist eine Regelfahrgassenbreite von 5,0 Metern notwendig. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Straßenbreite von 6,8 m ist hierfür, ebenso wie für eine generelle Mindestbreite von 3,55 m, ausreichend.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durchhaltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.</p>	<p>Die Verkehrsfläche ist so festgesetzt, dass sie den Anforderungen eines 3-Achs-Entsorgungsfahrzeuges entspricht. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens/ Bauanzeigeverfahrens wird ein Erschließungsplan erstellt, der Anforderungen der Entsorgung beachtet.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 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 ((...) 03378/5180-121). 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1.b. Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (24.03.2023)</p>	<p>Abwägung: keine</p>
<p>(...) , dass gegen den Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen, OT Horstfelde seitens des SBAZV <u>keine Bedenken</u> bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
<p><u>Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend den Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen. 	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind diese nicht relevant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Im Speziellen wird hier darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine <u>Mindestbreite von 3,55 m</u>, im Falle von Begegnungsverkehr <u>4,75 m</u> 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 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durchhaltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird. 	<p>Wird berücksichtigt. Um den Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen, ist eine Regelfahrgassenbreite von 5,0 Metern notwendig. Die im städtebaulichen Konzept vorgesehene Straßenbreite von 6,8 m ist hierfür, ebenso wie für eine generelle Mindestbreite von 3,55 m, ausreichend.</p> <p>Im Rahmen des Bauantragsverfahrens/ Bauanzeigeverfahrens wird ein Erschließungsplan erstellt, der Anforderungen der Entsorgung beachtet.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<ul style="list-style-type: none"> • 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 ((...) 03378/5180-120). 	Wird zur Kenntnis genommen.
--	-----------------------------

2.a. e.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg (30.11.2021)	Abwägung: keine
<p><i>Dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung <u>keine Bedenken bestehen.</u></i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen. Das Unternehmen wird im weiteren Planungsprozess beteiligt.</p>
<p><i>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich entlang der Saalower Straße zwei Niederspannungsleitungen und ein Mittelspannungssystem unseres Unternehmens. Des Weiteren befindet sich im nördlichen Bereich ein Hausanschluss des Grundstückes. <u>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.</u></i></p>	<p>Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>
<p><i>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</i></p> <p><i>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</i></p> <p><i>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 ▪ Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf ▪ Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabel und Rohranlagen der E.DIS Netz GmbH“</p>	<p>Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben.</p>
<p>2.b. e.dis AG Regionalbereich Ost Brandenburg (23.03.2023)</p>	<p>Abwägung: keine</p>
<p>Wir beziehen uns auf die E-Mail vom 20. März 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung <u>keine Bedenken bestehen</u>.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>
<p>Im dargestellten Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich im Bereich der Saalower Straße Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p><u>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.</u></p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut</p>	<p>Die Hinweise sind in der Realisierungsphase zu berücksichtigen, entsprechend werden die Stellungnahme der Bauherrenschaft zur Kenntnis und Berücksichtigung übergeben</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><i>bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 6m x 5m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.</i></p> <p><i>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</i></p> <p><i>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</i></p> <p><i>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500</i> ▪ <i>Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf</i> ▪ <i>Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</i> <p><i>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</i></p> <p><i>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</i></p> <p>1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“</p>	
---	--

<p>3.a. Deutsche Telekom Technik GmbH (06.12.2021) <i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i> <i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i></p>	<p>Abwägung: Anregungen werden wie nachfolgt berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt.</p>
---	---

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><u>Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden.</u></p> <p><u>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</u></p> <p><u>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.</u></p>	<p>Der Hinweis betrifft die Umsetzung und nicht den BP. Die Stellungnahmen wird der Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben.</p>
<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	
<p><i>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.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Bebauungsplan selbst werden keine Festsetzungen dazu getroffen. Die geplanten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichend breit, um die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom zu ermöglichen. In welchem Umfang Leitungen und Anlagen verlegt werden, obliegt der Bauherrenschaft.</p>
<p><i>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.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das Merkblatt und die zu beachtenden Punkte sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Beachtung und zur Kenntnis übergeben.</p>
<p><i>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis auf das Merkblatt und die zu beachtenden Punkte sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Beachtung und zur Kenntnis übergeben.</p>
<p><i>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind für den Bebauungsplan nicht relevant.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. 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.</i></p>	<p>Die Hinweise für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Rahmen der weiteren Projektentwicklung bzw. der erforderlichen Erschließungsplanung beachtet und hierfür der Bauherrenschaft zur Beachtung und zur Kenntnis übergeben.</p>
<p>3.b. Deutsche Telekom Technik GmbH (20.03.2023)</p>	<p>Abwägung: Anregungen werden wie nachfolgt berücksichtigt</p>
<p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</i></p> <p><i>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</i></p>	<p>Wird berücksichtigt.</p>
<p><i>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:</i></p> <p><u><i>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.</i></u></p>	<p>Im Bebauungsplan selbst werden keine Festsetzungen dazu getroffen. Die geplanten Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichend breit, um die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom zu ermöglichen. In welchem Umfang Leitungen und Anlagen verlegt werden, obliegt der Bauherrenschaft.</p>
<p><i>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.</i></p> <p><u><i>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</i></u></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das Merkblatt und die zu beachtenden Punkte sind für den Bebauungsplan nicht relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Beachtung und zur Kenntnis übergeben.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

<p><i>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</i></p>	
<p><i>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 der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:</i> T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p>	<p>Wird den Bauherren zur Berücksichtigung übergeben.</p>

4.a. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	Abwägung: keine
<i>Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen</i>	
4.b. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	Abwägung: keine
<i>Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen</i>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

5.a. Landesamt für Umwelt Brandenburg (06.01.2021)	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt	
5.a.1 Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 Belang Wasserwirtschaft		
Bitte zutreffendes ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> und ausfüllen. <input checked="" type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene	Wird zur Kenntnis genommen.	
1.Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter den Punkten 1 bis 4 keine Angaben gemacht wurden.	
2.Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung		
3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen Immissionsschutz a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:		
4. Weitergehende Hinweise <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens		

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

<p>4. Weitergehende Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage 	
<p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen, Ortsteil Horstfelde. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.</p> <p>Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzungen, besondere Wohnformen kombiniert mit der Pferdehaltung, nicht störendes Gewerbe, Pferdehaltung und Pferdefreizeitsport. Ein Teilbereich soll für die Nutzung der freiwilligen Feuerwehr vorgehalten werden. Im Geltungsbereich soll ein dörfliches Wohngebiet (MDW) gem. § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Der Nutzungskatalog wird nicht eingeschränkt. Der Geltungsbereich ist mit einer Scheune und zwei Hallen bebaut. Dreiseitig schließen sich Wohn- und Gewerbenutzung an. Der Standort wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Schweinehaltung genutzt.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Mit der vorgelegten Planung sollen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen errichtet werden. • Nordöstlich unmittelbar, angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Autoverwertung. • Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen. 	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Gem. Straßenverkehrsprognose¹ ist mit einem DTVw von 2000 Kraftfahrzeugen zu rechnen. • Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 6%. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. 	
<p>2. Tierhaltung und Geruchsimmissionen Die geplanten Nutzungen stellen teilweise nicht genehmigungsbedürftige Anlagen dar. Aus Sicht der Anlagenüberwachung ((...), Tel.: 033702- 609928) sind die Unterlagen für eine <u>immissionsschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens noch nicht ausreichend</u>. In einer Entfernung von ca. 190 m südöstlich zum Gebiet des B-Planes befindet sich eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Pferdehaltung (Gestüt Horstfelde). Die Pferdehaltung ist dem LfU nicht aus bisherigen Beteiligungen durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming bekannt. Unter Berücksichtigung des genehmigten Betriebsumfanges, der bei der unteren Bauaufsichtsbehörde zu erfragen ist, sind die Auswirkungen hinsichtlich möglicher Geruchs- und Lärmimmissionen im B-Plangebiet zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Pferdehaltung im Gestüt ca. 190 m südöstlich zum Gebiet existiert in der heutigen Form bereits seit 1991. Der Pferdebestand besteht in der Regel aus 5 Mutterstuten und rd. 40 jungen Pferden im Alter zwischen 1 und 6 Jahren. Neben den jährlich neugeborenen Fohlen werden auch weitere Fohlen aus besten Mutterstämmen erworben und großgezogen.</p> <p>Neben dem unmittelbar an das Gestüt angrenzenden, weitläufigen Koppeln und Wiesenflächen, mit einer Größe von mehr als 100 ha, auf denen die Jungtiere in artgerechter Gruppenhaltung neben den Mutterstuten aufwachsen, verfügt das Gestüt auch über eigene Landwirtschaftsflächen zur Stroh- und Heugewinnung.</p> <p>Innenboxen und Laufställe verschiedener Größen befinden sich in den historischen, modernisierten und bestens instand gesetzten Hofgebäuden. Weitere Unterkunft bieten nach neusten und modernsten Gesichtspunkten erstellte Außenboxen. Neben großzügigen Außenplätzen steht auch eine Reithalle auf dem Gestütsgelände zur Verfügung. Das weitläufige Gelände mit hervorragenden Bodenverhältnissen ist auch ein Punkt, der neben allem anderen eine erfolgreiche und vielseitige, der Veranlagung der Pferde entsprechende Ausbildung gewährleistet.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
	<p>unternommen werden, die ohne gesonderten Transport der Pferde möglich sind. Der Fahrzeugverkehr generiert sich aus dem Anliegerverkehr der Bewohner.</p>
<p><i>Benennen der tatsächlichen Abstände Wohnnutzungen im B-Plangebiet zu den o.g. nächstgelegenen emittierenden Anlagen und der Pferdehaltung im Plangebiet.</i></p>	<p>Die Gebäude, in denen die Pferdeställe integriert sind, befinden sich nach derzeitigen Planungsstand im Süden bzw. südöstlichen Bereich. Aufgrund der gewünschten Pferdehaltung im B-Plangebiet wurde bewusst das neu eingeführte „Dörfliche Wohngebiet“ MDW für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Da in diesem MDW im Gegensatz zum „Allgemeinen oder Reinen Wohngebiet“ die Pferdehaltung gestattet ist, ist eine Abstandsbetrachtung zu Wohnnutzung irrelevant. Da im Dorfgebiet von Horstfelde neben dem Gestüt auch an anderen Stellen Pferde für Freizeitaktivitäten gehalten werden und keine diesbezüglichen Konflikte bekannt sind, werden mit der Aufstellung des BP als MDW keine Konflikte erwartet.</p>
<p><i>Kennzeichnung der Immissionsorte in der Planzeichnung oder in einer Karte.</i></p>	<p>Die Kennzeichnung ist nicht erforderlich. Wird im Rahmen vom Geruchsgutachten erstellt.</p>
<p><i>Vorlage einer Abstandsbetrachtung nach VDI 3894 oder einer Geruchsimmisionsprognose nach TA-Luft, Anhang 7, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen für die durch die geplante Pferdehaltung unter Berücksichtigung der vorhandenen Pferdehaltung zu erwartenden Geruchsimmisionen unter Berücksichtigung aller relevanten Emissionsquellen der Tierhaltung und der entsprechenden Emissionsfaktoren, in der Abstandsbetrachtung/Geruchsprognose kann für die Pferde ein tierartspezifischer Faktor von 0,5 berücksichtigt werden</i></p>	<p>Wird im Rahmen des Geruchsgutachtens erarbeitet.</p>
<p><i>Gutachterliche Stellungnahme/Prognose zu den von der geplanten Pferdehaltung verursachten Staub- und Lärmimmisionen an den nächstliegenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung durch die Autoverwertung - Befinden sich noch weitere Tierhaltungen in der näheren Umgebung (z.B. Horstfelder Dorfstraße 28)?</i></p>	<p>Wird im Rahmen des Geruchsgutachtens erarbeitet.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p>1. Gewerbliche Nutzung (Autoverwertung) <i>Nordöstlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine gem. 8.9.2V 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Autoverwertung (Betriebsstättennummer: 50724630000). Die Anlage befindet sich in der Regelüberwachung des LfU ((...), Tel.: 033702-6099 18). Die Demontage findet zum Großteil in geschlossenen Räumen (Werkstatt) statt. Beschwerden liegen dem LfU zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Gem. Anlage 1 Immissionsschutz (städtebauliches Konzept) sind die DH/EFH und „Wohnen in der alten Scheune“ unmittelbar angrenzend. <u>Es ist der Nachweis zu führen, dass die Immissionsrichtwerte vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden.</u> Mit der vorgelegten Planung rückt eine schutzwürdige Wohnnutzung an ein bestehendes Gewerbe heran. Die immissionsrechtliche Betreiberpflicht ist dynamisch. Eine Einschränkung der Betriebsabläufe und Entwicklungsmöglichkeit des Anlagenbetreibers lässt sich nach jetzigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich ausschließen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO. Der Abwägungsspielraum wird auch durch das Rücksichtnahmegebot eingeschränkt. Danach sind im Falle von an Anlagen heranrückender Wohnbebauung aufgrund von Lärmkonflikten unzumutbare Betriebs- oder Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Nutzungen auszuschließen.</i></p>	<p>Wird im Rahmen des Lärmgutachtens bewertet.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Betriebserlaubnis der Autoverwertung zugrunde liegt.</p>
<p><i>Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren in Aussicht gestellt. Das Städtebauliche Konzept (Anlage 1 und S.15f. Begründung) sieht die Anordnung der Nutzungen ähnlich dem eines Dorfgangers vor. Nicht störendes Gewerbe soll dabei entlang der Saalower Straße angeordnet werden. Die Planung wird aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes begrüßt.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das städtebauliche Konzept begrüßt wird.</p>
<p><i><u>Es ist der Nachweis zu führen, dass die Geruchsstundenhäufigkeiten (≤ 15) an den Wohnnutzungen durch Tierhaltung innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Gleiches gilt für die Richtwerte gem. TA Lärm. Die Auswirkungen der Planung sind nachvollziehbar darzustellen und zu beurteilen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Belange des bestehenden</u></i></p>	<p>Wird im Rahmen eines Geruchsgutachtens bewertet.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<i>Anlagenbetreibers (u.a. Autoverwertung) sind nicht zu vernachlässigen.</i>	
<i>Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt Die Planungsunterlagen sind um die nachgeforderten Unterlagen zu ergänzen.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung als grundsätzlich realisierbar eingeschätzt wird. Es wird aber darauf hingewiesen, dass keine Wohnsiedlungsfläche sondern ein Dörfliches Wohngebiet entwickelt werden soll, dass aus der gemischten Baufläche, die im gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Horstfelde im FNP dargestellt ist, entwickelbar ist.
<i>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.</i>	Die Mitteilung der Abwägung erfolgt nach Beschlussfassung durch die SVV.
<p>1. Nachtrag zur Stellungnahme des Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (11.05.2022)- Bezieht sich auf gem. 8.9.2V 4. BImSchV immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Autoverwertung (Betriebsstättennummer: 50724630000</p> <p><i>Der Gewerbetreibende betreibt eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Autoverwertungsanlage; incl. Kfz-Werkstatt auf dem Flurstück 91 tw., Flur 002. Für die Errichtung und den Betrieb liegt eine Gewerbe genehmigung vom 10.08.1990 vor. Unter dem 24.11.1993 wurde die Anlage als Altanlage angezeigt und am 08.12.1993 von der zuständigen Behörde bestätigt. Zuständige Überwachungsbehörde ist das Landesamt für Umwelt, hier die Nebenstelle in Wünsdorf. Der Jahresdurchsatz an Altfahrzeugen beträgt max. 200 Stück, die Lagerkapazität für Restkarossen/vorbehandelte Altfahrzeuge 50 Stück und für Altreifen 1.000 Stück.</i></p> <p><i>Die Gesamtanlage setzt sich aus folgenden Nr. der 4. BImSchV zusammen:</i></p> <p>8.9.2V <i>Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen (einschließlich der Trockenlegung) mit einer</i></p>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

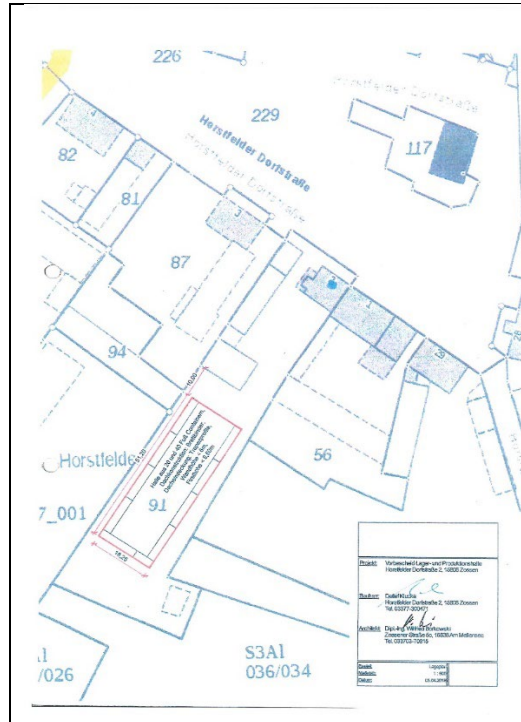
TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><i>Durchsatzkapazität je Woche von 5 oder mehr Altfahrzeugen, sonstigen Nutzfahrzeugen, Bussen oder Sonderfahrzeugen.</i></p> <p>8.12.3.2V <i>Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1.000 bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 bis weniger als 1.500 t. Zudem ist ein Lager für gefährliche Abfälle < 30 t vorhanden (keine Zuordnung 4. BImSchV). Auch werden Gebrauchtfahrzeuge (kein Abfall nach KrWG) gelagert.</i></p> <p><i>Die Annahme, Trockenlegung und Demontierung von Altfahrzeugen findet ausschließlich in der Werkstatt statt. Gefährliche Abfälle (Altöle, Kühflüssigkeit, Altbatterien,...) werden in zugelassenen Containern/Behältern gelagert. Ausgebaute Fahrzeugteile werden in der Werkstatt, in Containern oder frei auf Betonsteinpflaster bzw. Betonfläche gelagert. Trockengelegte Altfahrzeuge und Restkarossen lagern ebenfalls auf diesen befestigten Flächen.</i></p> <p><i>Die Anlage wird regelmäßig nach AltfahrzeugV von einem Sachverständigen zertifiziert. Die Kontrollüberwachung (Revision) seitens des LfU erfolgt regelmäßig laut Überwachungsplan (derzeit 3-jährig).</i></p>	
<p>2. Nachtrag zur Stellungnahme des Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2 (19.05.2022)</p> <p><i>Damalg wurde die Altanlagenanzeige für das Flurstück 57 gestellt und bestätigt. Dann gab es wohl eine Flurneuordnung!! Jetzt handelt es sich um das Flurstück 91 tw. (vgl. beigefügte Karte). Für den südlichen Teil des Flurstücks wurde damalig eine Erweiterung beantragt, die aber abgelehnt wurde. Also ist der Anlagenbetrieb nur für die eingezeichnete Fläche legitimiert.</i></p> <p><i>Das eingezeichnete Nachbargrundstück (87, 81, 94) befindet sich meines Wissens auch im Besitz des Besitzers Flurstück 91, ist aber nicht Gegenstand der Autoverwertung.</i></p>	<p>Nach Akteneinsicht des seitens Bauherrenschaft Beauftragten wurde bestätigt, dass die Genehmigung nur für das Flurstück 91 der Autoverwertung vorliegt. Alle Demontagen sind in einer geschlossenen Halle durchzuführen und Lagerungen nur auf befestigten Flächen zu erfolgen ist.</p> <p>Die genehmigten Nutzungen sind Grundlage des Lärmgutachtens.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit
Inhalt der Stellungnahme

(Datum)

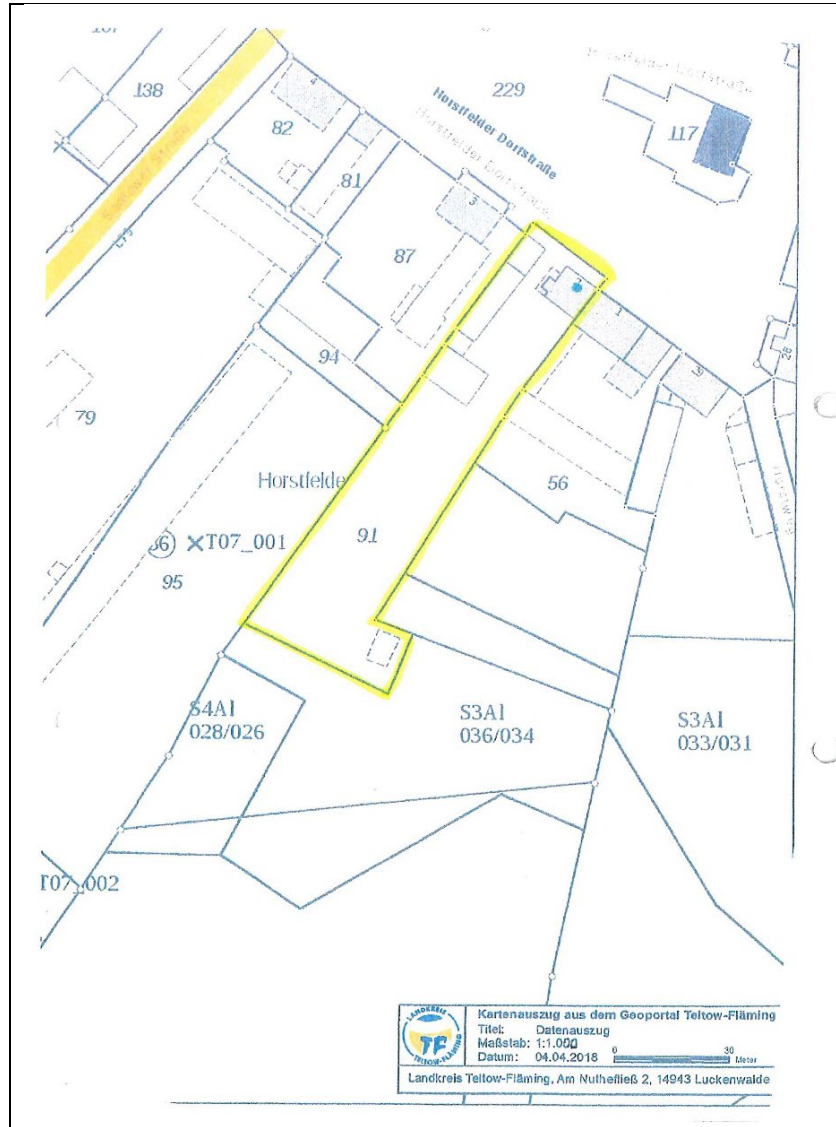
Abwägungsvorschlag



TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit
Inhalt der Stellungnahme

(Datum)

Abwägungsvorschlag



TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
5.b. Landesamt für Umwelt Brandenburg (27.04.2023)	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt
5.b.1. Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Belang: Immissionsschutz	
Bitte zutreffendes ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> und ausfüllen. <input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene	Wird zur Kenntnis genommen.
1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) d) Einwendungen e) Rechtsgrundlage f) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter den Punkten 1 bis 2 keine Angaben gemacht wurden.
2. Fachliche Stellungnahme <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens <input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	
1. Sachstand	
Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen, Ortsteil Horstfelde. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die <u>Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnnutzungen, besondere Wohnformen kombiniert mit der Pferdehaltung, nicht störendes Gewerbe, Pferdehaltung und Pferdefreizeitsport. Ein Teilbereich soll für die Nutzung der</u>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><u>freiwilligen Feuerwehr vorgehalten werden. Im Geltungsbereich sollen fünf dörfliche Wohngebiet (MDW) gem. § 5a Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eine Planstraße festgesetzt werden.</u></p>	
<p><u>Der Geltungsbereich ist mit einer Scheune und zwei Hallen bebaut. Dreiseitig schließen sich Wohn- und Gewerbenutzung an. Der Standort wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Schweinehaltung genutzt.</u></p>	<p>Der Geltungsbereich ist mit zwei Hallen bebaut.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die nördliche Scheune nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans ist.</p> <p>Der Standort wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Schweinehaltung genutzt. Zuletzt wurden die auf dem Grundstück befindlichen Hallengebäude als Autowerkstatt und Lagerflächen genutzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.</i> • <i>Mit der vorgelegten Planung sollen nicht genehmigungsbedürftige Anlagen errichtet werden.</i> <p>Nordöstlich unmittelbar, angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage zur Autoverwertung Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 06.01.2022 eine Stellungnahme zum vorliegenden Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben.</p> <p>Die Planungsunterlagen wurden überarbeitet und um ein Schall- und Geruchsgutachten ergänzt.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BlmSchG 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 BlmSchG) auf</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p>schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	
<p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Schalltechnische Untersuchung [1]</u> <i>In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz genehmigungsbedürftige Autoverwertungsanlage. Die Anlage genießt Bestandsschutz. Im Hinblick auf die heranrückende Bebauung ist daher der Nachweis zu erbringen, dass für das Plangebiet mit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung "MDW" ein Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) nach 6.1 d) TA Lärm eingehalten wird.</i></p> <p><u>Die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Horstfelder Hufschlag" wurde diesbezüglich auf Plausibilität geprüft. Die Eingangswerte sind repräsentativ. Mögliche Geräuschspitzen wurden ausreichend berücksichtigt. Die Anlage wird nur während des Tagzeitraums betrieben.</u></p> <p><u>Im Ergebnis der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im Grenzbereich zur Anlage an der südöstlichen Baugrenze des Baufensters MDW 1 ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) ergibt. Der vorgegebene IRW von 60 dB(A) wird damit überschritten.</u></p> <p><u>An den Baugrenzen des weiter südlich gelegenen Baufensters MDW 3 wird ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) ermittelt. Der vorgegebene IRW wird somit im Regelfall eingehalten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärm - sind für das Baufenster MDW 1 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Aktive Maßnahmen haben Vorrang vor passiven. Die im Gutachten aufgezeigten aktiven Maßnahmen auf Seite 11 an der Schallquelle selbst, wurden im Hinblick auf ihre Wirkung und Umsetzbarkeit geprüft und für unverhältnismäßig befunden. Anstelle dessen wird ein passiver Schallschutz für das Baufenster MDW 1 empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt, indem Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur als Festverglasung unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung vorzusehen sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. Auch können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im</u></p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mögliche Geräuschspitzen der unter Bestandsschutz stehenden Anlage im B-Plan ausreichend berücksichtigt wurden.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<i>Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung des IRW erfolgt.</i>	
<i>Das Gutachten ist plausibel. Gegenüber den geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gutachten plausibel ist und gegenüber den geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz keine Bedenken bestehen.
<p><u>Geruchsprognose [2]</u> <u>a) Allgemeine Angaben</u> <i>Im südlichen und südwestlichen Plangebiet ist die Haltung von 10 bis 15 Pferden in Verbindung mit Wohnen vorgesehen. Direkt an den Ställen befinden sich kleinere Auslaufflächen. Zur täglichen Stallreinigung wird ein Traktor eingesetzt, die Dunglagerung soll auf einem Anhänger (LKW-Pritsche) erfolgen, der zweimal wöchentlich entleert werden soll.</i></p> <p><i>In einer Entfernung von ca. 200 m nordöstlich und ca. 280 m östlich befinden sich immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Pferdehaltungen (Gestüt Horstfelde und Pferdehaltung am Horstweg) sowie in einer Entfernung von ca. 145 m nordwestlich die Pferdehaltung einer Reittherapie. Es war zu prüfen, inwieweit Belästigungen durch Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen an den nächstliegenden Wohnnutzungen im Plangebiet und in der Umgebung des Vorhabens vorliegen.</i></p> <p><i>Die zu berücksichtigenden Wohnnutzungen befinden sich im Plangebiet (MDW 2 und MDW 3) in einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m auf einer gem. § 5a der Baunutzungsverordnung als dörfliches Wohngebiet (MDW) charakterisierten Fläche.</i> <i>Weitere Wohnnutzungen befinden sich nordwestlich an der Saalower Straße 1, 1a in einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m, westlich an der Straße zum Sportplatz 2 und 3 in einem Abstand von ca. 18 m bis 20 m und nordöstlich in der Horstfelder Dorfstraße 2 und 3 in einem Abstand von ca. 150 m, alle liegen in einer gemischten Baufläche (MI). Die Entfernungen wurden jeweils von der geplanten Pferdehaltung aus gemessen.</i></p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<p><u>b) Geruch</u> <i>Aufgrund des Vorhandenseins von Pferdehaltungen in der Nähe des Plangebietes und der im Plangebiet vorgesehenen Pferdehaltung</i></p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>wurde eine Geruchsimmissionsprognose der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH (Geruchsimmissionsprognose zum B-Plan "Horstfelder Hufschlag" vom 25.08.2022, Hinweis: Auf S.60 Begründung wird auf einen früheren Arbeitsstand des Geruchs- und Schallgutachtens abgestellt, als er den aktuellen Antragsunterlagen beiligt) zur Beurteilung der Auswirkung des Vorhabens unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Vorbelastung vorgelegt.</p>	<p>Der Hinweis über den Verweis in der Begründung auf s. 60 auf einen früheren Arbeitsstandes des Geruchs- und Schallgutachtens wird berücksichtigt und entsprechend angepasst.</p>
<p><u>Die Methodik und die Durchführung der Ausbreitungsrechnung entspricht grundsätzlich den Vorgaben der TA Luft, Anhang 7. Insgesamt sind die Emissionsansätze und die vorgelegten Berechnungen nachvollziehbar und plausibel.</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Emissionsansätze und die vorgelegten Berechnungen nachvollziehbar und plausibel sind.</p>
<p><u>Im Ergebnis der Prognose für die Gesamtbelastung ergeben sich für die Bereiche Saalower Straße, Straße zum Sportplatz und Horstfelder Dorfstraße Immissionswerte von 3% bis maximal 5 % relative Geruchsstundenhäufigkeiten.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>An den Wohnnutzungen im Plangebiet, die nicht für die Pferdehaltung genutzt werden, liegen die Immissionswerte bei 5% bis maximal 11 % relative Geruchsstundenhäufigkeiten.</u> • <u>Laut Anhang 7 der TA Luft (Stand 2021) liegt der zulässige Grenzwert für Wohn- und Mischgebiete bei 10 % und für Dorfgebiete bei 15 %.</u> • <u>Für dörfliche Wohngebiete gibt es keinen festgelegten Immissionswert und unter dem Aspekt, dass diese Kategorie dem Schutz der Wohnruhe eine höhere Bedeutung gegenüber dem Dorfgebiet zuschreibt, erscheint ein Immissionswert von 12 %, der sich an einem Zwischenwert aus dem IW für Wohn-/Misch- und Dorfgebiete orientiert, als angemessen.</u> <p>Daher lässt sich feststellen, dass an den Immissionsorten zwar eine Geruchsbelastung vorhanden ist, die jedoch keine unzulässige Belästigung im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine unzulässige Belästigung im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung festgestellt werden kann.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>darstellt, weil die Grenzwerte für Wohnnutzungen im Mischgebiet und im dörflichen Wohngebiet jeweils eingehalten werden.</i></p> <p><i>Für die in Verbindung mit der Pferdehaltung genutzten Wohnungen gilt ein Immissionswert von 12 % relativen Geruchsstundenhäufigkeiten im MDW, der hier eingehalten wird. Bei der Beurteilung von Wohnhäusern, die zu Tierhaltungsanlagen gehören, bleiben entsprechend der Fußnote zu Nr. 4.4 Anhang 7 der TA-Luft die selbst verursachten Geruchsmissionen bei der Ermittlung der Vorbelastung unberücksichtigt.</i></p>	
<p><u>b) Lärm</u></p> <p><i>Aufgrund der Bestandsgröße der geplanten Pferdehaltung und der eingesetzten Technik und der Betriebszeiten (6.00 bis 22.00 Uhr) lässt sich einschätzen, dass vom geplanten Vorhaben keine Geräuschemissionen ausgehen werden, die an den nächsten schutzwürdigen Nutzungen im Mischgebiet und im dörflichen Wohngebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von dem geplanten Vorhaben keine Geräuschemissionen ausgehen werden, die angrenzende schutzwürdige Nutzungen schaden.</p>
<p><u>c) Staub</u></p> <p><i>Aufgrund der vorgesehenen Nutzung auch von Weideflächen im Außenbereich sind keine unzulässigen Staubimmissionen an den Wohnnutzungen zu erwarten.</i></p> <p><i>Gegen den Bebauungsplanentwurf "Horstfelder Hufschlag" (Stand 01/2023) bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht hinsichtlich der von der geplanten Pferdehaltung im B-Plangebiet ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen keine Bedenken.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine unzulässigen Staubimmissionen von dem geplanten Vorhaben ausgehen.</p>
<p>3. Fazit</p> <p><i>Den Ausführungen im Umweltbericht zu den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird gefolgt. Die beigefügten Gutachten [1;2] sind plausibel und führen den Nachweis der Verträglichkeit der geplanten und der bestehenden Nutzungen. Die Textliche Festsetzung Nr. 6 ist zweckmäßig. Erhebliche, negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</i></p> <p><i>Gegen den Bebauungsplanentwurf "Horstfelder Hufschlag" (Stand</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, dass die beigefügten Gutachten plausibel sind und dass es zu keinen negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachrechtlicher Sicht keine Bedenken vorliegen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
01/2023) bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken. Der vorgelegten Planung wird zugestimmt.	
Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. <u>Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</u>	Wird berücksichtigt. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune wird mitgeteilt und eine Anzeige zum Inkrafttreten des Plans erstellt.
<u>Quellen</u> [1] Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“ in der Stadt Zossen, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.11.2022. [2] Geruchsimmisionsprognose zum B-Plan „Horstfelder Hufschlag“, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.08.2022.	Zur Kenntnis genommen.
5.b.2. Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Belang: Wasserwirtschaft	
Bitte zutreffendes ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> und ausfüllen. <input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene	Wird zur Kenntnis genommen.
1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen) a) Einwendungen b) Rechtsgrundlage c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter Punkt 1 keine Angaben gemacht wurden.
2. Fachliche Stellungnahme <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan,	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><i>gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i></p>	
<p><u>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 06.01.2022 eine Stellungnahme abgegeben. • Im Vergleich zum Vorentwurf des besagten Bebauungsplanes von 11/2021 wurde der Geltungsbereich <u>des Plans im jetzt vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan reduziert.</u> 	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Da es auch unter Berücksichtigung des geänderten Geltungsbereiches des Plans bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 06.01.2021 wurden keine Bedenken geäußert.</p>

<p>6.a. Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst (20.12.2021)</p>	<p>Abwägung: keine</p>
<p><i>Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. <u>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.</u> 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.</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6.b. Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst</p>	<p>Abwägung: keine</p>
<p><i>Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. <u>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen.</u></i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, betrifft die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht. Die Stellungnahme wird den Bauherren zur Berücksichtigung weitergeleitet.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p>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><u>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</u> Für die <u>Verlegung von Medienträgern</u> und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.</p> <p>Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf</p>	
---	--

7.a. Landkreis Teltow-Fläming Die Landrätin (17.12.2021)	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt
7.1.a. Dezernat IV - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung	
1. <i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i> a) <i>Einwendung:</i> b) <i>Rechtsgrundlage:</i> c) <i>Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter den Punkten 1 bis 3 keine Angaben gemacht wurden.
2. <i>Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</i> a) <i>Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</i> b) <i>Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</i>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme</p>	
<p>4. Weitergehende Hinweise</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	
Begründung	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
<p><u>Hinsichtlich der Ausführungen zum Flächennutzungsplan (FNP) fehlt als Ergebnis, dass dieser im Parallelverfahren zu ändern ist. Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt hier eindeutig in einer Fläche für die Landwirtschaft. Im Rahmen der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Änderung des FNP wäre eine entsprechende Berücksichtigung möglich.</u></p> <p><i>In diesem Zusammenhang ist aber auch zu beachten, dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen einer besonderen Begründungspflicht bedarf, die auch der Abwägung unterliegt (§ 1 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB).</i></p> <p>Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen</p>	Die Änderung des FNP im Parallelverfahren ist nicht erforderlich. Siehe Abwägung nächster Abschnitt.
<p>Nachtrag zur Stellungnahme des Amts für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung - Die Landrätin (17.01.2021) - Bezieht sich auf Notwendigkeit der FNP-Änderung</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Amts für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung eine Änderung des FNPs für den Planungsbereich als nicht zwingend notwendig betrachtet wird. Als Begründung hierfür wird in der Stellungnahme vom 17.01.2022 auf

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Da der Flächennutzungsplan (FNP) nicht parzellenscharf und die Fläche für die Landwirtschaft derartig kleinteilig ist, sehe ich die Änderung des FNP in diesem Bereich nicht für zwingend notwendig an. Mit der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Änderung ist jedoch eine zeichnerische Anpassung vorzunehmen, um spätere Irritation zu vermeiden.</p>	<p>die Ungenauigkeit des FNP (nicht parzellenscharf) sowie auf die Kleinteiligkeit der Fläche für Landwirtschaft verwiesen.</p> <p>Anregung wird berücksichtigt. Mit der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Änderung des FNP wird eine redaktionelle, zeichnerische Anpassung vorgenommen, um spätere Irritationen zu vermeiden.</p>
<p>Nach den Ausführungen zum städtebaulichen Konzept (Pkt. 4.2) ist im Geltungsbereich „eine Freifläche vorgesehen, als eine Art Ankerpunkt, ähnlich einem Dorfanger, um die die zukünftige Bebauung angeordnet wird“. <u>Da der Plan bisher keine diesbezüglichen zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen bestimmt hat, wird daran erinnert, dass zur Umsetzung dieser Vorstellungen der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ausreichend Möglichkeiten bietet, dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern.</u></p>	<p>Es wird nicht beabsichtigt im Bebauungsplan eine Grünfläche festzusetzen, da ein Teil der Grünfläche durch unterirdische technische Anlagen (Kleinlärnanlage) unterbaut ist, was in einer Grünfläche nicht zulässig wäre. Da die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert sind und nicht überbaute Flächen nach Bauordnung gärtnerisch zu gestalten ist, ist die Herstellung der Grünfläche auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet. Im Sinne einer planerischen Zurückhaltung, werden nur die Festsetzungen getroffen, die zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig sind.</p>
<p>Im Weiteren ist der Begründung zu entnehmen, dass ein Standort für die freiwillige Feuerwehr angedacht ist. Lt. Begründung befindet sich das gesamte Flurstück 96 der Flur 2 in der Gemarkung Horstfelde in Privateigentum. <u>Insofern bedarf die Planungsvorstellung i. d. R. der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung.</u> So kann ein bestimmter Standort längerfristig gesichert, ein Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand begründet oder eine nicht auszuschließende Enteignung vorbereitet werden. Auf die Ausführungen in der Kommentierung wird entsprechend verwiesen.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Standort für die freiwillige Feuerwehr wird nicht gesondert festgesetzt, eine Feuerwehr ist gemäß § 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in einem MDW allgemein zulässig. Damit bleibt eine gewisse Flexibilität gewahrt, sofern die Fläche für die Feuerwehr an eine konkrete Planung angepasst werden muss. Es ist beabsichtigt einen Erbpachtvertrag zwischen Stadt und der Bauherrenschaft abzuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass es eine einvernehmliche Lösung geben wird, eine Enteignung wird nicht angestrebt und stellt keine Option dar.</p>
<p>Hinsichtlich der im Plan aufgenommenen nachrichtlichen Übernahme der dem Denkmalschutz unterliegenden Gesamtanlage ist festzustellen, dass diese nicht Bestandteil der wirksamen 2. Änderung des FNP ist. In dem in Rede stehenden FNP sind lediglich um den jetzigen Geltungsbereich des BP herum dem Denkmalschutz unterliegende Einzelanlagen dargestellt. Insofern wäre dieser Belang auch im weiteren Verfahren der 3. Änderung des FNP zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ist dies nicht relevant. Die nachrichtliche Übernahme in die 3. Änderung des FNP erfolgt in dem zum FNP gehörendem Verfahren.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<i>Plan</i>	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
<i>Auf der Planzeichnung wurden lediglich zwei Baugebiete - dörfliches Wohngebiet (MDW) 1 und 2 -festgesetzt. Was gilt für das östliche Baugebiet, welches sowohl durch die Privatstraße, als auch durch die Abgrenzung mittels Perlenschnur von den MDW 1 und 2 getrennt ist? Gleiches gilt auch für das südlich gelegene Baugebiet.</i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend der angepassten städtebaulichen Lösung überarbeitet und entsprechend ergänzt.
<i>Es wird empfohlen, mittels Nutzungsschablone die einzelnen Baugebiete zu strukturieren und hier auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind aber auch mittels Textlicher Festsetzung (TF) möglich.</i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Planzeichnung wird entsprechend der angepassten städtebaulichen Lösung überarbeitet und entsprechend ergänzt. Eine Textfestsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht für sinnvoll erachtet.
<i>Bei der TF Nr. 2 handelt es sich in der vorliegenden Form um eine örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO²), die auch so zu führen ist.</i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Textfestsetzung wird in Bezug auf die Rechtsgrundlage und inhaltlich entsprechend des neuen städtebaulichen Konzeptes überarbeitet.
<i>In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die aktuelle Fassung der BbgBO keine Vollgeschossdefinition mehr beinhaltet. Im § 2 Abs. 6 BbgBO wird nunmehr der Begriff „Geschoss“ erklärt.</i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Begriff Vollgeschoss wird durch Geschoss ersetzt.
<i>Die Umgrenzung der Fläche für den Denkmalschutz ist in der <u>Planzeichenerklärung als nachrichtliche Übernahme zu führen.</u></i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Planzeichenerklärung wird ergänzt.
<i>Der Katastervermerk entspricht nicht dem Wortlaut der aktuell geltenden Planunterlagen VV4 . <u>Eine Anpassung ist erforderlich.</u></i>	Anmerkungen werden berücksichtigt. Der Begriff „einwandfrei“ wird durch „eindeutig“ im Katastervermerk ersetzt
<i>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</i>	Zur Kenntnis genommen.
Weitere Hinweise des Landkreises:	

² Brandenburgische Bauprdnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung, hier: SG Kreisentwicklung und SG Wirtschaftsförderung,</i> • <i>Tourismus und Mobilität</i> • <i>Hauptamt, hier: SG Infrastrukturmanagement</i> • <i>Ordnungsamt, hier: SG Ordnung und Sicherheit</i> • <i>Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</i> • <i>Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde</i> • <i>Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen</i> • <i>Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</i> • <i>Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</i> • <i>Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall</i> • <i>Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur</i> <p><i>Behinderten- und Seniorenbeauftragte</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde</i> • <i>Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen</i> • <i>Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</i> <p><i>Behinderten- und Seniorenbeauftragte</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Verspätet eingegangene Stellungnahmen der Fachämter werden umgehend übermittelt.</i></p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>7.2.a. Dezernat III - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz/ Untere Denkmalschutzbehörde</p>	
<p><i>Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130168 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Horstfelde; Siedlung der Steinzeit, der Bronzezeit und der Römischen Kaiserzeit“. Dieses wird durch den Abbruch alter Gebäude, die Entsiegelung von Flächen und die vorgesehene Bebauung (Straßenbau, Baukörper, Anlegen eines Teiches, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.) in seiner Substanz beeinträchtigt und teilzerstört.</i></p>	<p>Da das gesamte Gelände bereits zu DDR-Zeiten bebaut und vollständig versiegelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass das Bodendenkmal bereits zur damaligen Zeit beeinträchtigt bzw. teilzerstört wurde. Die in jüngster Zeit vorgenommenen Entsiegelungsmaßnahmen waren oberflächlich bzw. wurden nicht tiefer ausgegraben, als die baulichen Anlagen waren. Fundamente wurden nicht entfernt. Das Bodendenkmal wurde nicht stärker beeinträchtigt, als bereits zur Zeit der Bebauung erfolgt war. Entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass zwingend mit Bodenfunden bei den Erdarbeiten gerechnet werden muss. Ob und in welcher Weise durch die Neubebauung das Bodendenkmal beeinträchtigt werden wird und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, ist aus Sicht der Stadt im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>
<p><u>Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Bau- und Bodendenkmale sind in der Begründung zum B-Plan (S. 22/23) nicht dargestellt. Die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals unter dem Punkt 4.3.7 und der Hinweis auf den gesetzlichen Schutzstatus reichen nicht aus.</u></p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung bzw. der Umweltbericht werden ergänzt. Es wird vertiefend auf das Schutzgut Bau- und Bodendenkmale eingegangen (s. 22/23). Ebenfalls wird im Kapitel 7 unter 7.6 auf Auswirkungen auf das Schutzgut Bau- und Bodendenkmale eingegangen.</p> <p>Ebenfalls werden bei den textlichen Hinweisen auf der Planzeichnung und in der Begründung zum Bebauungsplan die Bestimmungen zum Umgang mit dem Bodendenkmal aus der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum übernommen.</p>
<p><i>Die weiteren Planungen sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Bei den textlichen Hinweisen auf der Planzeichnung und in der Begründung zum Bebauungsplan unter 4.3.7 bzw. unter Punkt 6 sind daher folgende Bestimmungen zum Umgang mit dem Bodendenkmal zu übernehmen:</i></p>	
<p>1. Mit dem Auftreten von Bodenfunden bei den Erdarbeiten muss zwingend gerechnet werden.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Bodenfunden zu rechnen ist.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><i>Um die Betroffenheit der Bodendenkmalsubstanz festzustellen sowie den Zeit- und Kostenaufwand für die archäologische Dokumentation zu ermitteln, fordert die Untere Denkmalschutzbehörde eine bauvorbereitende archäologische Prospektion/ Voruntersuchung durch eine Ausgrabungsfirma. Durch ein Raster von Suchschnitten (Näheres dazu regelt die denkmalrechtliche Erlaubnis) sind die Befunddichte und die Befundqualität innerhalb des Bodendenkmals zu bestimmen bzw. dessen tatsächliche Ausdehnung zu ermitteln. Gegebenenfalls sollte vor der eigentlichen Bauausführung die eigentliche Ausgrabung erfolgen (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).</i></p> <p><i>Das Ziel der archäologischen Maßnahme besteht im Schutz und in der Dokumentation von Bodendenkmalstrukturen. Sowohl für die Prospektion als auch für die Hauptuntersuchung ist durch den Vorhabensträger eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG).</i></p>	<p>Da das gesamte Gelände bereits zu DDR-Zeiten bebaut und vollständig versiegelt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass das Bodendenkmal bereits zur damaligen Zeit beeinträchtigt bzw. teilzerstört wurde. Die in jüngster Zeit vorgenommenen Entsiegelungsmaßnahmen waren oberflächlich bzw. wurden nicht tiefer ausgegraben, als die baulichen Anlagen waren. Fundamente wurden nicht entfernt. Das Bodendenkmal wurde nicht stärker beeinträchtigt, als bereits zur Zeit der Bebauung erfolgt war. Entsprechend wird nicht davon ausgegangen, dass zwingend mit Bodenfunden bei den Erdarbeiten gerechnet werden muss. Ob und in welcher Weise durch die Neubebauung das Bodendenkmal beeinträchtigt werden wird und welche Maßnahmen zu ergreifen sind, ist aus Sicht der Stadt im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p> <p>Eine bauvorbereitende archäologische Prospektion/ Voruntersuchung durch eine Ausgrabungsfirma sollte nicht im Vorfeld der eigentlichen Abriss- und Baumaßnahmen, sondern unmittelbar begleitend, während der eigentlichen Bauausführung, erfolgen.</p> <p>Eine archäologische Prospektion im Vorfeld wird als unverhältnismäßig betrachtet. Bei dem hier in Aufstellung befindlichem Bebauungsplan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend gibt es keine konkrete Zeitschiene, die nach Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich Baugenehmigungsverfahren und tatsächlicher Bauausführung einzuhalten wäre. Aktuell wird das Grundstück gewerblich genutzt. Eine Ausgrabung, die nicht im Rahmen der eigentlichen Bauausführung erfolgt, hat die Unterbrechung des Gewerbebetriebs zur Folge und ist nicht zumutbar. Im Rahmen einer Ausgrabung müssten Hallen abgerissen und versiegelte Fläche geöffnet werden, dies ist unpraktikabel. Ebenfalls wird das zweimalige Ausheben des Bodens zu verschiedenen Zeitpunkten als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet. Den Bauherren ist bewusst, dass im Falle von archäologischen Funden eine Dokumentationspflicht zu zeitlichen Verzögerungen des Bauablaufes führen kann.</p> <p>Um den Schutz und die Pflege des Bodendenkmals sicherzustellen, sollen sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen. Unter Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise wurden folgende Abschnitte aufgenommen:</p>
---	--

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch bestehender Einrichtungen (u.a. Gebäude und Flächenbefestigungen), die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden. 3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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 Entdeckungstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem
--	--

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
7.3.a. Dezernat III - Untere Bauaufsichtsbehörde	
<u>Zum Vorentwurf vom 05. November 2021 Bebauungsplans „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen, OT Horstfelde bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.
7.4.a. Dezernat I - Hauptamt/ Infrastrukturmanagement	
<u>Seitens des A 10, SG Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Straßenbaubehörde für Straße/ Wege keine Einwände bestehen.
<u>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.</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben keinen öffentlichen Belangen der Straßenbaubehörde entgegensteht.
7.5.a. Dezernat IV - Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur	
<u>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen mit Stand vom 5. November 2021 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor. Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Landwirtschaftsamts keine Bedenken bestehen.
7.6.a. Dezernat III - Ordnungsamt	
<u>Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Hinweise (H)</u>	Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ H: Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m 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. Grundlage: § 5 BbgBO 	Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die rückwärtige Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die die Anforderungen erfüllen muss. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ H: 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 300 m zum Brandobjekt. Es sollte berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls Flächen notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden. 	Die Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Sofern die Löschwasserbereitstellung nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gewährleistet werden kann, ist eine entsprechende Lösung im Geltungsbereich zu schaffen (z. B. Löschwasserteich, Brunnen, Hydrant).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ H: 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 300 m 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. 	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und der Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ H: Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen. 	Anregungen werden berücksichtigt. Die Flächen für die Privatstraßen werden ausreichend breit festgesetzt, so dass die Anforderungen der Feuerwehr erfüllt sind. Im Rahmen des Bauantrags- / bzw. -anzeigeverfahrens wird ein Erschließungsplan erarbeitet, der die Musterrichtlinie mit einbezieht.
Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken bekannt.
7.7.a. Dezernat: IV - Straßenverkehrsamt/ Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Der hier geplante Bereich ist zur Nutzung durch Gewerbe, Dienstleistungen, Feuerwehr, Pferdefreizeitsport und Wohnbebauung vorgesehen. Die in diesem Zusammenhang angedachte <u>Mischverkehrsfläche wird aus unserer Sicht in diesem Bereich sehr kritisch betrachtet, da hier Konfliktpunkte</u> zum Beispiel zwischen Lieferfahrzeuge, Pferdetransporter und fußläufigem Schülerverkehr abzusehen sind.</p>	<p>Anmerkungen werden wie folgt berücksichtigt. Im BP selbst wird der gesamte Straßenraum als Private Verkehrsfläche entsprechend des überarbeiteten städtebaulichen Konzepts festgesetzt. Die Breite der privaten Verkehrsfläche wird auf mit 6,8 festgesetzt, was als ausreichend betrachtet wird, um neben einer Fahrbahn auch einen schmalen Gehstraifen zu errichten. Die konkrete Aufteilung des Straßenraums erfolgt erst mit der konkreten Erschließungsplanung im Rahmen eines Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens und nicht im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Allerdings muss festgestellt werden, dass es kein gesondert hohes Verkehrsaufkommen geben wird, da die Pferde am Standort gehalten werden und von dort direkt Ausritte möglich sind. Zusätzliche Pferdetransporte sind ein Ausnahmefall.</p>
<p>Eine Mischverkehrsfläche soll nur in Bereichen mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht gezogen werden. Laut Begründung zum BP ist das hier nicht gegeben.</p>	<p>Es wird keine Mischverkehrsfläche mehr angestrebt. Die Begründung wird hinsichtlich des erwarteten Verkehrsaufkommens und der geplanten Straßengestaltung angepasst.</p>
<p>7.8.a. Untere Naturschutzbehörde</p>	
<p><input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehenen Planung <input checked="" type="checkbox"/> Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	
<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken bzgl. der beabsichtigten Planung. Nachfolgende Einwendungen, Forderungen und Hinweise sind zu beachten:</p>	<p>Werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p>	
<p>a) Einwendungen: 1. Vom Vorhaben wird ein erhaltenswerter Alleebestand entlang der Saalower Straße tangiert. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Das geplante Anlegen einer Straße zur Erschließung der einzelnen Grundstücke sowie das Anlegen von Baufenster mit späterer Erschließung der</p>	<p>Zu1.) Die Anregungen werden gemäß der Rücksprache mit dem zuständigen Mitarbeiter der UNB wie folgt berücksichtigt: Das städtebauliche Konzept wird seitens der Bauherrenschaft angepasst (eine erste Fassung wurde im Gespräch vorgestellt). Anpassungen umfassen den Verlauf der Erschließungsstraße und die Nutzung der ursprünglichen Einfahrten des Grundstückes sowie die Verschiebung der Baugrenzen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
	<p>der langgestreckten Lagerhalle fand in diesem Zusammenhang ein Nestbauversuch der Rauchschnalbe statt, der aber abgebrochen wurde.</p> <p>Da es sich nicht um eine Fortpflanzungsstätte der Rauchschnalbe, sondern lediglich um einen Nestbauversuch der Rauchschnalbe handelt, muss kurz vor dem Zeitpunkt des tatsächlichen Abrisses der Halle erneut geprüft werden, ob die Art tatsächlich im Geltungsbereich vorkommt.</p>
<p>b) Rechtsgrundlagen: Zu 1. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG § 44 Absatz 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>	
<p>zu 1.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neben der inhaltlichen Berücksichtigung sollte auch die Planzeichnung den jeweiligen Schutzstatus verdeutlichen, da sich Alleebäume innerhalb des Geltungsbereiches befinden (Erhalt/Festsetzung der vorhandenen Alleebäume). Unerlässlich bleibt eine Bestandsaufnahme der Alleebäume (Nummerierung, Baumart, Größe/Stammumfang/Gesundheitszustand nach der FLL) und die Darstellung der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in den Baumbestand, Bewertung, Bilanzierung und ggf. Kompensierung. Es sind alle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auszuschöpfen (vgl. § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG). 	<p>Die Kronentraufen der Alleebäume werden in das städtebauliche Konzept aufgenommen. Das Einmessen des Kronendurchmessers ist erfolgt. Die Standorte der Alleebäume sind in der Kartengrundlage des ÖbVI des BP eingemessen, so dass diese im BP mit dem entsprechenden Planzeichen (PlanZV) festgesetzt werden können und somit der Erhalt der Alleebäume planungsrechtlich gesichert ist.</p> <p>Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ So ist die geplante Erschließungsstraße im Bereich der bereits vorhandenen beiden Zufahrten zur Saalower Straße anzulegen und auf ein Mindestmaß zu beschränken. 	<p>Anregung wird berücksichtigt. Der Verlauf der Erschließungsstraße wird angepasst, wobei die Lagen der ursprünglichen Einfahrten des Grundstückes genutzt werden. Im Bebauungsplan wird der neue Straßenraum der Privatstraße insgesamt dargestellt, wobei die Breite auf ein Mindestmaß von 6,8 m verringert wird, so dass die Forderung, den Straßenraum auf ein Mindestmaß zu begrenzen, berücksichtigt wird. Die verkehrlichen Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
	<p>(Feuerwehr/Entsorgung/LKW/PKW/Fußgänger und Radfahrer) sind zu berücksichtigen. Die konkrete Einteilung des Straßenraums wird im BP nicht geregelt. Im Rahmen des Bauantrags- bzw. Bauanzeigeverfahrens wird ein Erschließungsplan erarbeitet. Der Mitarbeiter der UNB weist darauf hin, dass die gesamte im BP festgesetzte Straßenfläche in die Bilanzierung des Eingriffs eingehen muss. Im Umweltbericht wird die Forderung im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.</p> <p>Die Planzeichnung des Bebauungsplans, die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Das geplante Baufenster entlang der Saalower Straße ist außerhalb der Kronentraufen der vorhandenen Alleebäume zzgl. 1,5 m anzulegen. Die Grundstücke, welche direkt an der Saalower Straße liegen werden, sind rückwärtig über die neue Erschließungsstraße zu erschließen (das gilt sowohl für die Befahrung als auch für das Verlegen von Medien) und nicht direkt von der Saalower Allee aus.</i> 	<p>Anregung wird im Wesentlichen berücksichtigt. Anpassungen betragen den Verlauf der Erschließungsstraße und die Nutzung der ursprünglichen Einfahrten des Grundstückes. Hierdurch werden die Kronentraufen sowie der zuzügliche 1,5 Meter Schutzabstand beachtet. Eine einzelne zusätzliche Grundstückszufahrt wurde durch den Mitarbeiter der UNB nicht völlig ausgeschlossen, allerdings unter Berücksichtigung der o. g. Forderungen. Das städtebauliche Konzept wurde daraufhin überprüft und angepasst.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Eine Fällung bzw. Schädigung von Alleebäumen für das Anlegen der geplanten Erschließungsstraßen oder Grundstückszufahrten würde eine Befreiung von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erfordern. Nach derzeitigem Erkenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass die Voraussetzungen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegen.</i> 	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Alleebäume erhalten werden und Eingriffe im Kronenbereich zzgl. 1,5 m Abstand zum Schutze nicht erfolgen werden.</p>
<p>zu 2.</p>	
<p><u>Brutvögel:</u> <u>Die Betrachtung der Brutvögel ohne methodisch einwandfreie Kartierung erfordert die Betrachtung eines „worst-case Szenarios“.</u></p> <p><i>Dabei ist davon auszugehen, dass alle potenziell vorkommenden Arten tatsächlich vorkommen und ggf. ihre Fortpflanzungsstätten</i></p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Bemerkung: Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden <u>keine Arten der aktuellen Roten Liste Brandenburgs oder Deutschlands im Plangebiet festgestellt</u>. Der Bluthänfling als Art der Roten Liste</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>verlieren. Der Verlust ganzer Reviere einer Vogelart ist als Verlust einer Fortpflanzungsstätte zu werten unabhängig von der jährlichen Wiedernutzung der eigentlichen Fortpflanzungsstätte.</p>	<p>Deutschlands bzw. Brandenburgs wurde außerhalb des Plangebietes lokalisiert (siehe Artenschutzfachbeitrag, 11.10.2022). (siehe oben)</p>
<p><u>Der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Rauchschnalbe ist nicht ohne artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu bewältigen und erfordert ein detailliertes Konzept zum Umgang mit der Art und ein entsprechendes Monitoring der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen durch einen erfahrenen Sachverständigen.</u></p>	<p>Bemerkung: Im Umweltbericht vom 05.01.2023 heißt es: Es wird von dem Vorkommen einer zusammenhängenden Kolonie der Rauchschnalbe (<i>Hirundo rustica</i>, Vorwarnliste Brandenburg und Deutschland) in den nördlich angrenzenden Gebäuden ausgegangen, die das Plangebiet ggf. als Nahrungshabitat nutzen und überfliegen. In der langgestreckten Lagerhalle fand in diesem Zusammenhang ein Nestbauversuch der Rauchschnalbe statt, der aber abgebrochen wurde. (siehe oben)</p>
<p><u>Fledermäuse:</u> <u>Wenn Wochenstuben, Einzel- und Paarungsquartiere nicht ausgeschlossen werden können, kann auch das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden, selbst wenn der Abriss im Winter erfolgt.</u></p> <p>Solche Quartiere genießen einen ganzjährigen Schutz und eine verbotene Zerstörung der Quartiere läge daher auch im Winter vor.</p> <p>Allgemeine Hinweise auf das Vorhandensein weiterer möglicher Quartiere im Umfeld reichen nicht aus, um den Erhalt der ökologischen Funktion der potenziellen Quartiere im räumlichen Zusammenhang zu belegen.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Ausgleichsmaßnahmen werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Bemerkung: Laut des Umweltberichtes kann im Geltungsbereich von einem Vorkommen von drei Fledermausarten in den Bestandsgebäuden ausgegangen werden. Die Art Zwergfledermaus besiedelt beide Gebäude mit jeweils max. zehn Individuen als Sommerquartier bzw. Wochenstube. Ein Quartier eines Einzeltieres der Breitflügel-Fledermaus ist in der Werkstatthalle festgestellt worden. Wahrscheinlich kommt auch das Braune Langohr zumindest in der Lagerhalle mit max. zehn Individuen vor. <u>Als potenzielle Winterquartiere werden beide Gebäude ausgeschlossen. Durch die wenigen Versteckmöglichkeiten und intensiven Nutzung der Innenräume stellen die beiden Gebäude insgesamt keine typischen Gebäude für Fledermausquartiere dar.</u></p>
<p><u>Auf der Ebene der Bauleitplanung ist zumindest zu klären, ob durch das Vorhandensein von Lebensstätten besonders geschützter Arten, die Bauleitplanung möglicherweise vor unüberwindliche Hindernisse gerät bzw. ob die Grundzüge der Planung mit den Verboten des Artenschutzes vereinbar sind.</u></p> <p>Es empfiehlt sich, bereits weitergehend absehbare Konflikte mit den Zugriffsverboten des Artenschutzes zu beleuchten und</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Der Umweltbericht wird entsprechende Aussagen treffen. (siehe oben)</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Nach SO grenzt Offenland an das B-Plan Gebiet und gerade die Haubenlerche besiedelt besonders gerne landwirtschaftlich geprägte Betriebsgelände.</p> <p>Für Bruten des Hänflings sind geeignete Gebüsche im SO und Ruderalfluren als bevorzugte Nahrungsflächen vorhanden.</p> <p>Im Rahmen einer „worst-case-Betrachtung“ wäre von dem Vorkommen der beiden Arten auszugehen.</p>	<p>Bemerkung: Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden <u>keine Arten der aktuellen Roten Liste Brandenburgs oder Deutschlands im Plangebiet festgestellt</u> (siehe Artenschutzfachbeitrag, 11.10.2022). (siehe oben)</p>
<p>Die Rauchschnalbe ist bei der Wahl ihrer Niststätten eine extrem standorttreue Art.</p> <p>Das Umsiedeln von Brutpaaren erfordert daher eine besondere Sorgfalt und kann nicht durch das wahllose Anbringen von Kunstnestern erreicht werden.</p> <p><u>Als Grundlage für eine auf jeden Fall erforderliche Ausnahmegenehmigung ist daher detailliert darzulegen, wo geeignete Ausweichbrutplätze angeboten werden können und die Annahme ist durch eine/n geeignete/n Sachverständige/n im Rahmen eines Risikomanagements zu begleiten.</u></p>	<p>Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Bemerkung: Im Umweltbericht heißt es: Es wird von dem Vorkommen einer zusammenhängenden Kolonie der Rauchschnalbe (<i>Hirundo rustica</i>, Vorwarnliste Brandenburg und Deutschland) in den nördlich angrenzenden Gebäuden ausgegangen, die das Plangebiet ggf. als Nahrungshabitat nutzen und überfliegen. In der langgestreckten Lagerhalle fand in diesem Zusammenhang ein Nestbauversuch der Rauchschnalbe statt, der aber abgebrochen wurde. (siehe oben)</p>
<p><u>Es ist darüber hinaus nicht nachvollziehbar, dass ein noch vorhandenes Rauchschnalbenest in der Lagerhalle „vor Jahrzehnten“ gebaut worden sein soll.</u></p> <p>Es wäre dann längst verwittert. Es ist aus hiesiger Sicht, allerdings bisher ohne Kenntnis der Örtlichkeit, davon auszugehen, dass evtl. doch ein Einflug durch ggf. schmale Spalten möglich ist/war, was zur Anlage des Nestes geführt hat.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Siehe Ausführungen oben.</p>
<p><u>Die relevanten Gebäude sind im Sommer durch Detektorbegehungen oder den Einsatz von Horchboxen auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen.</u> Nur dann kann das Eintreten von Verbotstatbeständen seriös bewertet werden.</p>	<p>Anregung wird berücksichtigt. Siehe Ausführungen oben.</p>
<p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes (UB)</p>	<p>Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</p>
<p>a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht angefertigt. Die Bestimmungen der Anlage zum BauGB werden berücksichtigt. Es besteht Einigkeit zwischen dem Plangeber und er</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.</p>	<p>UNB, dass die Ermittlung des Eingriffs und die entsprechende Bilanzierung auf der Grundlage des Zustandes (Versiegelungsgrad) erfolgt, der mit dem Grundstückserwerb vorlag. Der Nachweis kann durch entsprechende Luftbilder erfolgen.</p>
<p>a) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung Neben dem o.g. UB ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich (Grünordnungsplan [GOP] nach § 11 BNatSchG). Der Fachplan enthält in der Regel fachspezifisch weiter gehende Inhalte als der UB. Der UB, der ebenfalls Aussagen zu „geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ enthalten muss, konzentriert sich daher eher auf den Aspekt der Umweltprognose als auf Abwägungsgesichtspunkte. Adressaten des UB sind diejenigen, die von den Umweltauswirkungen betroffen sein könnten. Daher muss der Umweltbericht eine allgemein verständliche Zusammenfassung enthalten, aus der Dritte, also „Nichtfachleute“, entnehmen könnten, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen sein können (entsprechend Nr. 3 c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der GOP (Kommentar zum BNatSchG - Schumacher/Fischer-Hüftle, 2. Auflage, Verlag W. Kohlhammer, Seite 247, Anstrich 9).</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen (vgl. nächster Abschnitt)</p>
<p>Unbenommen der rechtlichen Grundlage würde <u>die UNB auf einen eigenständigen GOP verzichten</u>, wenn der UB alle Angaben und Inhalte eines GOP enthält und eine vollständige Übernahme der geplanten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht angefertigt, der die fachspezifischen grünordnerischen Anforderungen erfüllt. Somit kann auf die Erstellung eines Grünordnungsplan verzichtet werden. Eine den Anforderungen gerecht werdende Bilanzierung ist aufgrund des Wegfalls des Grünordnungsplan im Umweltbericht vorzunehmen.</p>
<p>Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:</p>	<p>Anregungen werden wie nachfolgt berücksichtigt:</p>
<p>1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt:</p>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>2.1.1. Arten- und Biotope <i>Es ist eine aktuelle Biotopkartierung (nach LUGV 2011) durchzuführen und vorzulegen. Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind vorrangig gleichwertige eingriffsnaher (Ausgleich) oder nachrangig gleichartig an anderer Ort und Stelle (Ersatz) Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Hierbei ist zu beachten, dass die Beeinträchtigung des Naturhaushalts wiederhergestellt und neu geschaffen werden muss.</i></p>	<p>Zu 2.1.1) Es wird eine Biotopkartierung für die Flächen im Geltungsbereich des BP durchgeführt. Insbesondere wird Ausdehnung der angrenzenden Waldfläche/Biotopfläche geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung werden in die Planung eingearbeitet.</p>
<p>2.2. Geschützte Teile von Natur und Landschaft und Natura 2000 Gebiete 2.2.1 geschützte Biotope</p> <p><i>Es ist sicherzustellen, dass es durch die Aufstellung des B-Planes nicht zu einer negativen Beeinträchtigung des direkt südlich des B-Planes angrenzenden, geschützten Biotops (Knäuelgras-Eichenwalds) kommt. Die derzeit geplanten Baufenster befinden sich aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde deutlich zu dicht an dem geschützten Biotop, so dass in diesen verkehrssicherungsrelevanten Maßnahmen unausweichlich scheinen.</i></p>	<p>Die geringen Teile des südlich an das Plangebiet angrenzenden Biotops wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Es liegt außerhalb der Baugrenzen und ist zu erhalten. Es gibt keine gesetzlichen festgeschriebenen Abstände zu geschützten Biotopen. Die Bauherrenschaft wird darüber in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Im Land Brandenburg gibt es nach Waldgesetz keine gesonderten Abstände, die eine Bebauung zu Waldflächen einhalten muss. Hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht muss der Eigentümer der Waldflächen (hier der gleiche Eigentümer, wie der des Baugrundstücks) dafür Sorge tragen, dass von den Waldbäumen keine Gefahr für die benachbarten Grundstücke z. B. durch abgestorbene Äste oder ganze Bäume ausgehen kann.</p> <p>Aus dem Nachbarschaftsgesetz des Landes Brandenburg ergeben sich auch keine Anforderungen hinsichtlich der Abstände zu Waldflächen. Hier wird lediglich auf das Waldgesetz verwiesen.</p> <p>Die zuständige Forstbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>
<p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p>	
<p>a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: - b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: -</p>	
<p>4. Weiter gehende Hinweise</p>	<p>Die weiteren Hinweise werden wie nachfolgt berücksichtigt:</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes und des Zeitrahmens: -</i>	
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	
<p>1. Die Wahl der durch bereits vorhandene Bebauung „vorbelastete“ (größtenteils versiegelte) Fläche wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung des vorbelasteten Standortes begrüßt wird. Von dem Mitarbeiter der UNB wurde ausgeführt, dass es nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu fällen oder abzuschneiden. Entsprechend können bis Ende Februar nicht schützenswerte Gehölze auf dem Grundstück, wie der Aufwuchs direkt an den Hallen gefällt bzw. entfernt werden, sofern sie in Art und Größe nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Bäume nach Baumschutzverordnung bedürfen der Fällgenehmigung und einem entsprechenden Ausgleich.</p>
<p>2. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss. Bei Vorhaben nach den §§ 30 und 33 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht mehr anwendbar, weil sie bereits im B-Plan-Entwurf bzw. B-Plan nach den Vorschriften des BauGB bearbeitet wurde und das Vorhaben sich an die daraus erwachsenden Vorgaben zu „Vermeidung - Ausgleich - Ersatz“ halten muss. Die Beeinträchtigungen sind aufgrund der gemäß dem Bebauungsplan maximal zulässigen Eingriffsintensität so konkret wie möglich im B-Plan, Grünordnungsplan (GOP) oder in einem eigenständigen Fachgutachten (z.B. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - LBP) zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen, -Maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B-Plan (BP) verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z. B.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht dargelegt. In der Vergangenheit wurden verschiedene Maßnahmen durch die Bauherrenschaft (Anlage Streuobstwiese, Pflanzung von Bäumen entlang der östlichen Grundstücksgrenze und der Umgebung, Anlage Wildwiese, etc.) durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden mit der UNB abgestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen als Bevorratungsmaßnahme und folglich als Kompensationsmaßnahme geltend gemacht werden und in die Bilanzierung des BP-Vorhabens einfließen, sofern zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<i>städtebaulicher Vertrag). Ohne entsprechende Nachweise kann nicht sichergestellt werden, dass die Kompensation des gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG geplanten Eingriffes tatsächlich gegeben ist.</i>	
3. <i>Die geschützte Allee entlang der Saalower Straße ist in der Planzeichnung entsprechend darzustellen (siehe Einwendung 1 der Stellungnahme).</i>	Anregung wird berücksichtigt (vgl. oben). Alleebäume werden zum Erhalt festgesetzt. Planzeichnung des Bebauungsplans wird ergänzt.
4. <i>Der Landschaftsplan (LP) der Stadt Zossen ist im Hinblick auf die vorliegende Planung anzupassen.</i>	Der Landschaftsplan der Stadt Zossen steht nur unmittelbar mit dem BP im Zusammenhang, sondern steht auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan und der dazugehörige Landschaftsplan stellen die Planungsziele der Stadt in den Grundzügen dar und ist nicht grundstücksscharf. Da es keine Notwendigkeit gibt den FNP zu ändern (nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde ist lediglich eine redaktionelle Anpassung erforderlich), wird kein Erfordernis gesehen, den Landschaftsplan anzupassen.
5. <i>Zur Gewährleistung der Verfügbarkeit der Flächen für die geplanten Kompensationsmaßnahmen muss gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG i. V. m. § 18 BNatSchG der Nachweis über die tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen geführt werden - erst recht, wenn die Flächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und/oder außerhalb des BP liegen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden.</i>	Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, ob neben den bereits in der Vergangenheit durchgeführten verschiedene Maßnahmen (Anlage Streuobstwiese, Pflanzung von Bäumen entlang der Grundstücksgrenze und in der Umgebung, Anlage Wildwiese, etc.) noch weitere Maßnahmen erforderlich sind.
6. <i>Sollten Maßnahmen außerhalb des BP notwendig werden (z. B. für den Artenschutz), sind diese zudem grundbuchrechtlich zu sichern. Der Nachweis sollte sinnvollerweise im Verfahren der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB, spätestens aber vor Satzungsbeschluss gegenüber der UNB geführt werden.</i>	Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und welche Maßnahmen noch erforderlich werden und wie deren Sicherung erfolgen kann.
7. <i>Die im Vorhabengebiet vorhandenen und nach § 1 Abs. 1 BaumSchVO TF geschützten Bäume, sind möglichst zu erhalten und entsprechend der PlanZV zu kennzeichnen.</i>	Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	ist abschließend zu klären, welche Bäume, die der Baumschutzverordnung unterliegen gefällt und entsprechend kompensiert werden müssen.
<p>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)</i> ▪ <i>BaumSchVO TF Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9) BbgNatSchAG</i> ▪ <i>Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)</i> ▪ <i>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I, S. 3908)</i> ▪ <i>NatSchZustV Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)</i> 	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Biotopkartierung Brandenburg Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) des Landes Brandenburg, Landesumweltamt Brandenburg (Hrsg.): Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 und 2, Brandenburgische Universitätsdruckerei und Verlagsgesellschaft Potsdam mbH, 14476 Golm (geändert Stand 09. März 2011) ▪ HVE Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) (Hrsg.), Stand April 2009 	
7.10.a. Dezernat III - Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	
<i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: keine</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine Einwendungen gibt.
<i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: keine</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
<i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
<u>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes, sofern die nachfolgenden Hinweise übernommen bzw. im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden</u>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus dem Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken bestehen, sofern die Hinweise berücksichtigt werden.
<u>Bei der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich zur Planung keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes. Dennoch sollten die nachfolgenden Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen beachtet, besser bei den Textlichen Festsetzungen bzw. als nachrichtlicher Hinweis übernommen werden.</u>	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

Hinweise:	
Untere Wasserbehörde:	
<p>1. Niederschlagswasserableitung Im weiteren Planverfahren ist zu prüfen, ob und wie die Niederschlagswasserversickerung erfolgen soll. Die Versickerungspflicht besteht gemäß § 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 52 BbgNRG und wird erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Dennoch muss im Vorfeld untersucht werden, ob die Versickerungsfähigkeit im B-Plangebiet gegeben ist. Ggf. sind zentrale Flächen für Versickerungsanlagen planerisch festzusetzen (z.B. für die öffentliche Erschließung).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen auf dem Grundstück verbracht wird. Eine Sammlung als Brauchwasser z. B. für die Freiflächenbewässerung wird für sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. einer Bauanzeige wird ein Erschließungsplan erarbeitet. Teil hiervon ist ebenfalls ein Versickerungskonzept.</p>
<p>2. Wärmepumpen Aus wasserbehördlicher Sicht wird weiterhin empfohlen, den nachfolgenden Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen nachrichtlich bei den Textlichen Festsetzungen zu übernehmen. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil ist nicht ausreichend. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht. „Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich“.</p> <p><u>Begründung</u> Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im BPlanverfahren nachrichtlich als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren. Die festgelegte</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen werden auf der Planzeichnung übernommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich hier insbesondere aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern und Gewerbebauten, die möglicherweise mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen). Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können. Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für größere Bauvorhaben, zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.</i></p>	
<p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</p>	
<p><i>Die Flurstücke des B-Plangebietes (alt und neu) sind nicht im Altlastenkataster erfasst. Laut Begründung zum Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ vom 05.11.2021 ist das Grundstück mit Lagerhallen, die als Autowerkstatt genutzt werden und einer leerstehenden Scheune bebaut.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Da auch eine Wohnnutzung geplant ist, sind kontaminationsbedingte Mehraufwendungen bei Umnutzung/Abriss nicht ausgeschlossen. Im Bereich der Werkstatt können sich teilweise Kontaminationen (z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe, kurz MKW) befinden, die beim Bodenaushub berücksichtigt werden müssen. Eventuell im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich anfallender belasteter Bodenaushub ist entsprechend abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen.</i></p> <p><i>Beim Vorfinden von kontaminierten Bereichen ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB) zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Als Ansprechpartnerin fungiert (...) (Tel.: 03371-608 2408</i></p> <p>Gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, ihnen bekannt gewordene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen, insbesondere während der Bauphase,</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben. Für den Bebauungsplan sind diese nicht relevant.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

unverzüglich der UABB beim Umweltamt des Landkreises Teltow-Fläming anzuzeigen.	
<p>III. Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)</i> ▪ <i>Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])</i> ▪ <i>Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist</i> ▪ <i>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist</i> ▪ <i>Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])</i> 	Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

7.b. Landkreis Teltow-Fläming - Die Landrätin (27.04.2023)	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt
7.1.b. Dezernat IV - Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung / Kreisentwicklung	
<p>1. <i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i></p> <p>d) <i>Einwendung:</i> e) <i>Rechtsgrundlage:</i></p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass unter den Punkten 1 bis 3 keine Angaben gemacht wurden.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>f) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>c) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:</p> <p>d) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:</p> <p>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</p> <p>c) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen</p> <p>d) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme</p>	
<p>4. Weitergehende Hinweise</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>	Zur Kenntnis genommen.
<p>Begründung</p> <p>Zum <u>aktuellen Stand der Regionalplanung</u> wird lediglich angemerkt, dass die Regionalversammlung in ihrer Sitzung am 17. November 2022 die Weiterführung der Planungen zur Windenergienutzung als sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“ beschlossen hat. <u>Sie reagierte damit auf die veränderten rechtlichen Rahmenbedingungen durch umfassende energiepolitische Gesetzesvorhaben des Bundes.</u></p> <p>Für dieses Planungsverfahren sind im Dezember 2022 mit dem Auskunftersuchen zur Planaufstellung und dem Scopingverfahren zur Vorbereitung der Umweltprüfung seitens der Planungsgemeinschaft die ersten formalen Planungsschritte eingeleitet worden.</p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<u>Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt. Ein (neuer) Planentwurf dazu liegt noch nicht vor.</u>	
<p>Die Aufstellung des Regionalplans 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p> <p><u>Darin vorgesehen ist u. a. die Grundsatz-Ausweisung von Vorbehaltsgebieten Siedlung (G 1.1).</u></p> <p>Damit sollen 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.</p> <p><u>Bezogen auf das Plangebiet zum o. g. Vorhaben ergeht hierzu lediglich der Hinweis, dass dieses gemäß Regionalplanentwurf mit Stand vom 5. Oktober 2021 zunächst nicht innerhalb der Darstellung G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung liegt.</u></p>	<p>Die Stadt Zossen geht davon aus, dass das Plangebiet im Siedlungsraum des Ortsteils Horstfelde liegt (Innenbereich) und damit ein Bestandsgebiet darstellt (jetzt Gewerbegebiet).</p> <p>Die Fläche ist Bestandteil des FNP und wird hier als gemischte Baufläche dargestellt.</p> <p>Da der Standort nicht vorrangig für Wohnnutzungen entwickelt werden soll, wird der <u>Grundsatz G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung nicht berührt.</u></p>
<p><u>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 19.04.2023 teilt die Gemeinsame Landesplanung Berlin/ Brandenburg mit, <u> dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sind</u> (siehe entsprechende Stellungnahme unter 12.b).</p>
<p>Hingewiesen wird zudem darauf, dass <u>das Leitbild des Landkreises Teltow-Fläming derzeit überarbeitet wird.</u></p> <p>Nach Abstimmungen in der Verwaltung sowie in den einzelnen Kreistagsgremien ist eine erste Beschlussfassung durch den Kreistag in der Sitzung am 24.04.2023 vorgesehen/erfolgt.</p>	<p>Wird berücksichtigt und in der Begründung ergänzt.</p>
<p><u>Auf der S. 9 der Begründung wird dargelegt, dass ein Neubau der Ortsfeuerwehr im Geltungsbereich angedacht ist.</u></p>	<p>Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

Unter Bezugnahme auf § 5 a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO³ wird auf S. 37 erklärt, dass es keiner gesonderten Festsetzung hierfür bedarf, da eine **Feuerwehr im Dörflichen Mischgebiet (MDW)** allgemein zulässig wäre.

- Nach § 5 a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
- **Es stellt sich die Frage, welcher Nutzungsbegriff hier greifen soll. Allenfalls könnte man den sozialen Zweck näher betrachten.**
- Hier führt der Kommentar (Stock in E/Z/B/K, BauNVO, § 4, Rn. 91 ff., Lieferung Nr. 146 vom April 2022) aus, dass „der Nutzungsbegriff (sozial) die Zulässigkeit abschließend regelt.“
- Die Trägerschaft und die Frage der Gewinnerzielung bzw. Gemeinnützigkeit sind planungsrechtlich ohne Belang; Träger der Anlage kann sowohl die öffentliche Hand als auch eine private Organisation sein. Maßgeblich ist insoweit der Zweck.“
- Weiter heißt es a.a.O. unter Rn. 92: „Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinne der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um selbstständige Hauptanlagen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnlich fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind“.
- Bei einer Feuerwehr handelt es sich um eine der Ordnung und Sicherheit dienende Anlage, „die der Allgemeinheit dient und in der eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird“ (Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Dezember 2022, B 5.1, S. 1).
- Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ist hier zu empfehlen, da die Absicht besteht, einen bestimmten Standort innerhalb des BP zu sichern.
- Da sich der in Rede stehende Standort zudem in privatem Eigentum befindet, wäre mit Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein „Vorkaufsrecht der öffentlichen Hand begründet bzw. könnte eine nicht auszuschließende Enteignung vorbereitet werden“ (Land

Feuerwehrgerätehäuser zählen zu den Anlagen für die Verwaltung im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und sind im MDW allgemein zulässig (§ 5a Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).
(siehe Urteil vom Bundesverwaltungsgericht vom 29.03.2022 - 4 C 6.20 <https://openjur.de/u/2445409.html>)

Es erfolgt keine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche.

Die Stadt beabsichtigt mit dem privaten Eigentümer ein Erbpachtvertrag abzuschließen. Ein Ausüben des Vorkaufsrechts oder gar Enteignung sind nicht erforderlich. Eine Enteignung ist auch nicht im Sinne der Stadt, da die Standortentwicklung über längere Zeit blockiert werden würde.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Dezember 2022, B 5.1, S. 1).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtlich ist in diesem Zusammenhang auch § 15 Abs. 1 BauNVO, da eine unmittelbare funktionelle Zuordnung zum MDW nicht gesehen wird. • Eine Feuerwehr dient der Gemeinde im Allgemeinen und nicht einem bestimmten Baugebiet (Daseinsvor- und fürsorge). 	
<p>Hinsichtlich der Zu- und Durchfahrten für Feuerwehren wird im Übrigen auf § 5 der BbgBO (Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der aktuell geltenden Fassung) in der jeweils aktuellen Fassung sowie auf die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) verwiesen. „Letztere ist als in Brandenburg Technische Baubestimmung verbindlich eingeführt.“ (Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Dezember 2022, B 11, S. 4)</p>	<p>Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,8 m festgesetzt. Diese Breite reicht aus, um den in der Richtlinie gestellten Anforderungen gerecht zu werden. Es wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. des Plananzeigeverfahrens ein Erschließungsplan erarbeitet und mit den zuständigen Behörden und der Feuerwehr abgestimmt.</p>
<p>Plan - Bauleitplanung</p>	
<p>Für die Textliche Festsetzung (TF) Nr. 3.1 ist zunächst feststellen, dass Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauNVO in allen Baugebieten zulässig sind.</p> <p>Der Ausschluss oder die Einschränkung von Stellplätzen und Garagen kann nach § 12 Abs. 6 BauNVO nicht nur für Baugebiete geregelt werden, sondern auch für bestimmte Teile der Baugebiete, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.</p> <p>Der Übersichtlichkeit halber sind beabsichtigte Regelungen in einer gesonderten TF zu treffen.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellplatzverordnung wird nachrichtlich auf die Planzeichnung übernommen. Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Stellplätze in den Baugebieten realisiert werden.</p> <p>Es besteht keine Notwendigkeit für gesonderte TFs.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind „untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebiets selbst dienen“ (Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung/Dezember 2022, B 1.14, S. 1) • Nebenanlagen sind im MDW allgemein zulässig. • „Wie andere bauliche Anlagen auch können sie jedoch gemäß § 15 BauNVO im Einzelfall unzulässig sein, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. So sind z. B. Anlagen für die Kleintierhaltung in Baugebieten mit Wohnnutzungen in Ihrem 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Textliche Festsetzung TF 3.1 über Nebenanlagen wird gelöscht, da diese im MDW allgemein zulässig sind. Eine Festsetzung wird deshalb nicht mehr als erforderlich erachtet (Abstimmung mit dem Landkreis).</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p>Stadtstraßen berücksichtigt werden, damit die Fläche den Verkehrsanforderungen entsprechen kann.</p>	
<p>Nach RAS_t 06 reicht bspw. eine Fahrgassenbreite von 4,75 m regelmäßig nur für den Begegnungsfall Pkw/ Pkw und nicht, wie in der Begründung angegeben, für den Begegnungsfall Pkw/ Lkw.</p> <p>Der Begegnungsfall Pkw/ Lkw, der aufgrund der ermöglichten Nutzung im Plangebiet abgesichert werden sollte, erfordert (bei verringerter Geschwindigkeit) <u>eine Mindestfahrbahnbreite von 5,00 m (siehe Bild 17 RAS_t 06).</u></p> <p>Ob und wie neben der Fahrbahn, die in der Begründung erwähnten Elemente der Straßengestaltung (schmaler Gehstreifen, Entwässerungsanlagen, Leuchten, Bepflanzung, Stellplätze) möglich und sinnvoll umsetzbar sind, ist tlw. fraglich und muss in der nachgelagerten Verkehrsanlagenplanung geklärt werden.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Fahrgassenbreite von 4,75 m auf 5,00 m korrigiert.</p> <p>Im Rahmen des Bauantragverfahrens bzw. der Bauplanungsanzeige wird ein Erschließungsplan erarbeitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ebenfalls die Verkehrsanlagenplanung geklärt. Stellplätze sollen nicht innerhalb der Verkehrsflächen entstehen. Die Einteilung der Verkehrsfläche bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten. Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>
<p>Grundsätzlich müssen die für die Verkehrsfläche erforderlichen Elemente innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche liegen. Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband sowie die Feuerwehr sind im Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband (siehe Stellungnahme 1.b) sowie die Feuerwehr (vertreten durch das Ordnungsamt, siehe Stellungnahme 7.b) wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt.</p>
<p>Grunderwerb Fußweg/Randstreifen L 76 Aus dem Jahr 2019 ist dem Landkreis auf der L 76 zw. Saalow und Horstfelde eine DTV von rund 2.500 Kfz/24 h und zw. Horstfelde und Nächst Neuendorf eine DTV von rund 2.800 Kfz/24 h bekannt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Beim geplanten Grunderwerb sollte ggf. über die Bestandssicherung hinaus die Regelbreite für einen Gehweg nach aktueller RAS_t berücksichtigt werden, u.a. um die Bushaltestelle Horstfelde, Feldstraße gut fußläufig aus dem Plangebiet erreichbar zu machen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Platzverhältnisse vor Ort sind nicht ausreichend, um einen Gehweg/Radweg anzulegen. Schützenswerte Alleebäume wurden gemäß den Anforderungen des Landesbetriebs Straßenwesen und der unteren Naturschutzbehörde zum Erhalt festgesetzt. Sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Straßenräumen gibt es nicht genügend Platz, da dort Grundstücke und Bebauungen direkt an die Saalower Straße (L 79) angrenzen.</p> <p>Da ein breiter Gehweg aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft nicht realisiert werden kann, ist eine Verbreiterung des Gehweges in der Höhe des Plangebietes nicht zielführend.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	Angaben werden entsprechend auf Planurkunde vermerkt.
<p>Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
<p><i>Nachstehende Behörden und Fachämter der Kreisverwaltung wurden vom Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung an o. g. Planverfahren beteiligt:</i></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 Umweltmedizin - Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht - Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall - Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Seniorenbeauftragte <p><i>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungnahmen 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.</i></p> <p><i>Nachfolgende Fachämter äußerten sich nicht zum Vorhaben:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Jugendamt, hier: SG Planung, Controlling, Finanzen - Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin 	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<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 Erlasses (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 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946) wird verwiesen.</p>	<p>Wird berücksichtigt. Die Mitteilung der Abwägungsergebnisse erfolgt nach Beschlussfassung durch die SVV. Nach Inkrafttreten wird der Bebauungsplan übergeben.</p>
<p>7.2.b. Dezernat III - Ordnungsamt. Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei.</p>	
<p><u>Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht hinsichtlich des o. g. Vorhabens folgende Nachforderungen (NF), Nebenbestimmungen (NB) und Hinweise (H):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a. (H) Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr <p>Rechtsgrundlage: § 5 BbgBO; § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG</p> <p><u>Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen oder Wasserentnahmestellen abseits der öffentlichen Straße errichtet werden, so müssen Flächen entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090 hergestellt werden.</u></p>	<p>Die Baufenster des Bebauungsplanes sind so angelegt, dass sich keine Möglichkeit ergibt, Gebäude oder Bauteile so zu errichten, dass diese weiter als 50 m von einer öffentlich befahrbaren Verkehrsfläche/ bzw. einer Verkehrsfläche mit Wegerecht für entsprechende Löschfahrzeuge der Feuerwehr entfernt liegen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Wasserentnahmestellen abseits von öffentlich befahrbaren Verkehrsflächen errichtet werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ b. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung <p>Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Unter Pkt.: 2.7 wird die Löschwasserbereitstellung beschrieben, diese soll im Rahmen des Bauantragsverfahren und aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nachgewiesen werden.</i> 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ergänzung der Begründung um Rahmenbedingungen und Anforderungen an Brandschutz und Löschwasserbereitstellung. Nachweis im Bauantragsverfahren bzw. Bauanzeigeverfahren.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> Gemäß § 3 WasSiG wurde die 1. WasSV eingeführt, welche im § 6 1. WasSV den Bedarf an Löschwasser je Hektar festsetzt. Dieser Bedarf ist bereits in den Bauleitplänen zu berücksichtigen. 	
<p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist nur möglich, <u>wenn es eine rechtliche Vereinbarung zwischen dem Träger des örtlichen Brandschutzes und dem Trinkwasserversorger gibt.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift und dem Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich erforderliche Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit sind <u>im Bebauungsplan 96 m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.</u> <p>Im Bebauungsplan sind keine Mindestanforderungen an die Umfangung und Bedachung gesetzt, weshalb diese Einschätzung begründet ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Sofern die notwendige Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht bereitgestellt werden kann, muss von den Bauherren eine alternative Löschwasserquelle bereitgestellt werden und im Bauantragsverfahrens bzw. bei Bauanzeigeverfahrens nachgewiesen werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> c. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen. 	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Die Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 6,80 m festgesetzt. Diese Breite reicht aus, um den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr gerecht zu werden.</p> <p>Im Rahmen des Bauantragverfahrens/ des Bauplananzeigeverfahrens wird eine Erschließungsplan erstellt. Dieser wird ebenfalls die Richtlinie beachten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> d. (H) 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>Besondere brandschutztechnische Risiken sind nicht bekannt.</p>
<p>7.3.b. Dezernat III - Untere Bauaufsichtsbehörde</p>	
<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans (BP) „Horstfelder Hufschlag“ der Gemeinde Zossen OT Horstfelde bestehen seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde aus bauordnungsrechtlicher Sicht <u>keine Bedenken.</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine bauordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.</u></p>
<p>7.4.b. Dezernat I - Hauptamt/ Infrastrukturmanagement</p>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Seitens des A 10, SG-Infrastrukturmanagement ergeht eine Stellungnahme als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretenden öffentliche Belange.</p> <p><u>Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es <u>keine Einwände</u> seitens der Straßenbaubehörde für die Straßen/ Wege bestehen.</p>
<p>Dem o.a. Vorhaben stehen keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen und sonstige öffentliche Straßen in der Baulast des Landkreis Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben <u>keine durch das Hauptamt als Straßenbaubehörde für Kreisstraßen öffentlichen Belange entgegenstehen.</u></p>
<p>7.5.b. Untere Naturschutzbehörde</p>	
<p>(...) die folgenden am 27.03.2023 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Begründung zum BP (Stand: 9. Januar 2023) ▪ Planzeichnung zum BP (Stand: 9. Januar 2023) ▪ Umweltbericht (TERRA URBANA, Stand: 10. Januar 2023) ▪ Artenschutzfachbeitrag (TERRA URBANA, Stand: 10. Januar 2023) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><input type="checkbox"/> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input checked="" type="checkbox"/> Betroffenheit durch die vorgesehene Planung</p>	
<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>1. Einwendungen</u> <u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</u></p>	
<p>a) Einwendungen: 1. Vom Vorhaben wird ein erhaltenswerter Alleebaum an der Saalower Straße tangiert. Gemäß § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG dürfen Alleebäume nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe Ausführungen unten.</p> <p>Die Befürchtungen, dass der Alleebaum beeinträchtigt wird, werden nicht geteilt.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bestandssituation die Alleebäume und deren Baumkronen sehr eng an der bestehenden Saalower Straße (L 79) oder, in Bezug auf die Baumkronen, sogar über</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Das geplante Anlegen der südwestlichen Zufahrtsstraße zur Erschließung des B-Plans stellt nach derzeitigem Planstand einen Eingriff in die Kronentraufe eines Alleebaumes dar.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der benachbarte Alleebaum durch Anlage der Straße beschädigt wird.</p>	<p>versiegelten Bereichen der Straße liegen. Die Alleebäume und deren Kronen werden aktuell nicht durch die Bestandsstraße geschädigt.</p>
<p>2. Artenschutz: - Fledermäuse: Das Anbringen von vier Fledermauskästen an den Gebäuden des Gestüt Horstfelde reicht zur Kompensation des Verlustes von Fledermausquartieren bzw. zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der drei vorkommenden Fledermausarten Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Braunes Langohr nicht aus. - Rauchschnalben: Das Anbringen eines Rauchschnalbennestes auf dem Gestüt Horstfelde reicht nicht aus, um den Verlust eines Brutplatzes der Rauchschnalbe in dem abzureißenden Stallgebäude zu kompensieren.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zu Fledermäusen: Anregung wird berücksichtigt. Siehe Ausführungen unten. • Zu Rauchschnalben: Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um keinen Brutplatz handelt der belegt war, sondern um einen begonnenen Bau eines Brutplatzes.
<p>b) Rechtsgrundlage: Zu 1. § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG Zu 2. § 44 Absatz 1 in Verb. Mit Absatz 5 BNatSchG</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>zu 1. Die derzeit geplante südwestliche Zufahrt zum B-Plan ist noch weiter in Richtung Südwesten zu verschieben, sodass sie sich mittig zwischen den beiden vorhandenen Alleebäumen befindet. Sie kann dann im B-Plangebiet in die derzeit geplante Trassenführung zurückverschwenkt werden.</p> <p>Eine Schädigung von Alleebäumen für das Anlegen der geplanten Erschließungsstraße(n) oder von Grundstückszufahrten würde eine Befreiung von den Verboten des § 17 Abs. 1 BbgNatSchAG nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erfordern. Es ist davon auszugehen, dass die Vo-</p>	<p>Über den Schutz der Alleebäume wurde sich bereits vertiefend im Rahmen eines Termines im Jahr 2022 mit dem zuständigen Mitarbeiter der UNB abgestimmt und das städtebauliche Konzept seitens der Bauherrenschaft angepasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Alleebäume sind mit der Baumkrone im städtebaulichen Konzept dargestellt. Baufenster sind so festgesetzt, dass ein Sicherheitsabstand von 1,5 m zu den Baukronen eingehalten wird. <p>Die südliche Zufahrt entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen Zufahrt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der benachbarte Alleebaum an der südwestlichen Zufahrtstraße geschädigt wird. In der Planzeichnung liegen Baumkrone und Fläche für</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>oraussetzungen einer möglichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG nicht vorliegen.</i></p>	<p>Verkehr direkt nebeneinander (dies ist jedoch ebenfalls bezüglich der Alleebäume und der Saalower Straße (L 79) der Fall, hier kommt es zu keiner Schädigung des Baumes und seiner Krone). Die planzeichnerische Festsetzung im B-Plan ist nicht mit einer Ausführungsplanung gleichzusetzen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist auch nicht mit einer befestigten Fläche gleichzusetzen, sondern stellt den "Straßenraum" insgesamt dar. Die 6,8 m breite Verkehrsfläche wird nicht insgesamt versiegelt. Angrenzenden Fußwege sowie etwaige Versickerungsflächen werden nicht versiegelt und können durch ihre Beschaffenheit keine in Nachbarschaft stehenden Bäume schädigen. Auch die Gestaltung der direkten Einfahrt (Grundstücksüberfahrt) wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung bemessen. Es wird davon ausgegangen, dass es somit zu keiner Schädigung des Baumes kommen wird. Ferner können etwaige Maßnahmen, wie z.B. Stamm- und Wurzelschutz, zu dem weiteren Schutz des Baumes beitragen.</p> <p>Ein Verschwenken der privaten Straße (innere Grundstückserschließung) ist nicht möglich, da das angrenzende Baufeld zu stark eingeschränkt werden würde. Das Baufeld MDW 4 muss bereits zum Schutz des angrenzenden Waldbiotopes verkleinert werden. Eine weitere, durch eine Verlegung der Straße bedingte Verkleinerung würde einen architektonisch sinnvollen (bezüglich Grundrisse und Pferdeställe im EG) Bau an dieser Stelle erheblich beeinträchtigen.</p>
<p>Zu 2. Artenschutz - <u>Fledermäuse:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Das Anbringen der Fledermauskästen an Fassaden auf dem Gelände des Gestüts Horstfelde wird als <u>CEF-Maßnahmen akzeptiert, um übergangsweise Ausweichquartiere für die drei o.g. betroffenen Fledermausarten anzubieten.</u></i> • <i>Sie reicht aber nicht aus, um den Verlust der vorhandenen <u>Quartiere auszugleichen, da die Annahme von Fledermauskästen längere Zeiträume in Anspruch nehmen kann und keineswegs umgehend nach Aufhängung erfolgt. Breitflügel-Fledermäuse werden darüber hinaus selten in Fledermauskästen nachgewiesen.</u></i> 	<p>Wird berücksichtigt. Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Verlust der Lebensstätten von Fledermäusen wird, in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Anbringung von Fledermausspaltenquartieren vor Beginn der auf den Abriss folgenden Aktivitätszeit (bis spätestens Ende März) an geeigneten Gebäuden auf den Flurstücken 70, 71, 228, 116/1 oder 116/2 im Umfeld vorgesehen. Darüber hinaus sollen an den neuen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches weitere Fledermausspaltenquartiere angebracht werden.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem zuständigen Mitarbeiter der Unteren Naturschutzbehörde ist festzuhalten, dass zeitgleich mit dem Abrissantrag bzw. der Abrissanzeige die Bestandsgebäude auf</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> <u>Ergänzend zu der Aufhängung der Kästen sind daher geeignete Maßnahmen an den zu errichtenden Wohngebäuden zu entwickeln, um den vorkommenden Arten auf der B-Plan-Fläche geeignete Quartiere zur Verfügung zu stellen und den Erhaltungszustand der lokalen Population zu sichern.</u> 	<p>Fledermausvorkommen erneut geprüft werden müssen. Liegt ein Tatbestand nach § 44 BNatSchG vor, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Der Erteilung einer Ausnahme steht laut UNB grundsätzlich nichts entgegen. Ob weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse notwendig sind, wird mit der UNB abgestimmt.</p>
<p><i>Der Abriss der Gebäude mit den Fledermausquartieren erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG.</i></p>	<p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen eines Gespräches wurde die Stellungnahme vom zuständigen Mitarbeiter der UNB erläutert. Für den Abriss der Halle wird eine Abrissanzeige bzw. ein Antrag gestellt werden müssen. Im Rahmen dieser Anzeige bzw. dieses Antrages muss zuerst geprüft werden, ob es zu einem Tatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) kommt. Hierfür müssen die Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des geplanten Abrisses erneut auf Fledermausvorkommen geprüft werden.</p> <p><u>Liegt ein Tatbestand vor, kann nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden. Der Erteilung einer Ausnahme stehe laut UNB grundsätzlich nichts entgegen.</u> Ob weitere Ausgleichsmaßnahmen für die Fledermäuse notwendig sind, wird mit der UNB abgestimmt.</p>
<p>- <u>Rauchschnalbe:</u> <i>Der Ausgleich für den verloren gehenden Brutplatz der Rauchschnalbe, (der rechtswidrig durch Verschließen des Gebäudes zerstört wurde), sollte in das Konzept zum Erhalt der Rauchschnalbenkolonie auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 96 der Flur 2 von Horstfelde) integriert werden. Dort werden durch ein detailliertes Konzept und eine ÖBB ohnehin Maßnahmen zum Schutz der Rauchschnalbe ergriffen und von derselben Bauherrin berücksichtigt.</i></p> <p><u>Das Anbringen eines Rauchschnalbennestes reicht zur Kompensation des Verlustes eines Koloniestandortes dieser extrem brutplatztreuen Art nicht aus.</u></p>	<p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die nördliche Scheune ist nicht mehr Bestandteil des B-Plans. Auch können die Maßnahmen nicht einfach in das Konzept integriert werden, da die Eigentümerschaften (Gesellschafter) nicht die Gleichen sind. Diese Umstände wurden mit dem Mitarbeiter der UNB erörtert.</p> <p>Da auch noch nicht feststeht, wann die Gebäude abgerissen werden, wurde nachfolgende Vorgehensweise vereinbart, die zum Zeitpunkt des Abrisses anzusetzen ist. (siehe unten)</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><u>Der schlechte Erhaltungszustand der Population erfordert in jedem Einzelfall große Anstrengungen, um eine weitere Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu verhindern.</u></p>	
<p><u>Der Abriss des Gebäudes mit dem Brutplatz erfordert eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG.</u></p>	<p>Anregung wird wie folgt berücksichtigt.</p> <p><u>Für den Abriss der Halle wird eine Abrissanzeige bzw. ein Antrag gestellt. Im Rahmen dieser Anzeige bzw. dieses Antrages muss zuerst geprüft werden, ob es zu einem Tatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) kommt und ob hier ein aktiver Brutplatz vorkommt.</u></p> <p>In dem Artenschutzfachbeitrag wurde in der langgestreckten Lagerhalle ein Nestbauversuch der Rauchschalbe gefunden. Aufgrund der Schließung von Türen und Fenster an dem Gebäude (Rauchschalben befanden sich zu diesem Zeitpunkt nicht im Gebäude) konnte der Weiterbau des Nestes nicht fortgeführt werden. Da Rauchschalben eine brutplatztreue Art sind, kann es laut UNB sein, dass die Art selbst zu einem nicht fertiggestellten Nest zurückkehrt.</p> <p>Entsprechend muss zeitgleich zu dem Abrissantrag bzw. der Abrissanzeige geprüft werden, ob die Rauchschalbe zu dem Gebäude zurückgekehrt ist. Eine Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht sinnvoll, da zwischen Aufstellung des B-Plans und dem Abrissantrag genügend Zeit bestünde, dass die Rauchschalbe zurückkehren könnte.</p> <p>Falls keine Vorkommen der Rauchschalbe zum Zeitpunkt der erneuten Prüfung nachgewiesen werden, müssen keine Ausgleichsmaßnahmen für den Nestbauversuch in der Bestandshalle getroffen werden. Falls ein Vorkommen der Rauchschalbe zum Zeitpunkt des Antrages/ der Anzeige für den Abriss der Hallen nachgewiesen wird, ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zu stellen.</p> <p>In einem Gespräch am 25.05.2023 führt die UNB aus, dass es grundsätzlich möglich sei, eine Ausnahmeregelung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erteilen. Hierfür muss dargestellt werden, dass das</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	<p>Vorhaben keinen öffentlichen Interessen entgegensteht, es keine zumutbaren Alternativen gibt und sich Erhaltungszustände gefährdeter Populationen nicht verschlechtern.</p> <p>Die Planung sieht eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes an der Saalower Straße (L 79) vor. Aufgrund seiner zentralen Lage in Horstfelde sowie seiner Flächengröße hat das Gebiet eine gesamtörtliche Relevanz. Aktuell ist das Gebiet mit einer teilweisen Nutzung als Gewerbe- und Lagerort untergenutzt. Die Hallen liegen in einem Abstand zu der Straße, so dass es zu keinem geschlossenen Straßenbild kommt und passen aufgrund ihrer Größe und architektonischen Gestalt nicht in das Ortsbild von Horstfelde.</p> <p><u>Die vorgesehene Planung behebt diesen städtebaulichen Missstand. Der Abriss der Halle stellt die Grundlage für eine städtebauliche Neuordnung des Grundstückes dar. Für den Abriss der Halle liegen keine zumutbaren Alternativen vor.</u></p> <p>Die Planung sieht Nutzungen nach BauNVO aus Wohnen, nicht störendem Gewerbe und einem landwirtschaftlichen Nebenerwerb vor. Ebenfalls ist der Neubau einer Feuerwehrrätehauses möglich. Ferner greift die Planung auf dörfliche Bautypologien, wie Hofensemble, Stallgebäude und Gutshaus, zurück. Außerdem trägt die Planung zu der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Horstfelde bei. Im FNP wird der Erhalt bzw. die Stärkung des alten Dorfkernes westlich der Saalower Straße (L 79) vorgesehen. Das Vorhaben schafft darüber hinaus benötigten Wohnraum sowie gewerblich nutzbare Flächen.</p> <p>Falls die erneute Prüfung zum Zeitpunkt des Abrissantrages/ der Abrissanzeige, ein Vorkommen an Rauchschnalben nachweist, sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, um den Erhaltungszustand der Rauchschnalbenpopulation nicht zu verschlechtern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es sind vor Beginn des Abrisses Rauchschnalbenester auf den Flurstücken 70, 71, 228, 116/1 oder 116/2 im Umfeld (CEF-Maßnahme) anzubringen.
--	---

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> • Unabhängig davon sollen nach Fertigstellung des Bauvorhabens Rauchschwalbennisthilfen an den im südlichen Teil des Geltungsbereichs liegenden Gebäuden mit Pferdeställen angebracht werden. Ställe eignen sich hervorragend für den Nestbau von Rauchschalben und stellen somit eine Ausgleichsmaßnahme dar. • Es sind Ausgleichsmaßnahmen für den Zeitraum zwischen Abriss der Hallen und Fertigstellung der Gebäude anzubieten. <p><u>Möglichkeiten zum Ausgleich Zeitraum Abriss der Hallen und Fertigstellung Gebäude:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine mögliche Ausgleichsmaßnahme zwischen dem Abriss der Halle und der Fertigstellung der neuen Gebäude könnte die Schaffung von Rauchschalbennestern in benachbarten Gebäuden sein. Anhand der avifaunistischen Kartierung (siehe Artenschutzfachbeitrag) wird deutlich, dass die Kolonie sich über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstücke erstreckt. Um die Kolonie zu stützen und zu erhalten, können laut UNB hier zusätzliche Brutstätten angeboten werden. • Eine andere alternative Ausgleichsmaßnahme stellt die Errichtung eines temporären oder dauerhaften Rauchschalbenbrutersatzes dar. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind bei Nachweis der Rauchschalben mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
<p><u>2. Fachliche Stellungnahme</u></p>	
<p><input type="checkbox"/> <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:</i></p>	
<p><input checked="" type="checkbox"/> <i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:</i></p>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>1. <i>Südwestlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form eines Waldes.</i></p> <p><i>Dies ist auch in der Planzeichnung richtig dargestellt. Das Baufeld „MDW 4“ reicht unmittelbar bis an das geschützte Biotop heran. Da davon auszugehen ist, dass das Baufenster maximal bebaut wird, sind Konflikte mit dem geschützten Wald zu erwarten, da die Kronentraufen der Bäume ins Baufenster ragen bzw. den Lichteinfall in die Gebäude deutlich minimieren werden.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das gesetzlich geschützte Biotop in Form eines Waldes in der Planzeichnung richtig dargestellt ist.</p>
<p><i>Der Abstand zwischen dem Baufeld „MDW 4“ und dem Wald sollte deshalb vergrößert werden (Verkleinerung des Baufeldes an der Südwestseite).</i></p>	<p>Wird berücksichtigt. Baugrenze wird um 1,5 m versetzt.</p>
<p>2. <i>Im südöstlichen Geltungsbereich des B-Plans befinden sich sehr erhaltenswerte, nach BaumSchVO TF geschützte Bäume (eine große Ulme sowie Eichen und Eschen), die mit dem Baufeld „MDW 5“ kollidieren.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Das Baufeld sollte deshalb dementsprechend an den geschützten und erhaltenswerten Baumbestand angepasst werden (Verkleinerung des Baufeldes).</i></p> <p><i>Gerade, weil eben diese Bäume eine geplante Bebauung zur Landschaft deutlich abschirmen würden und sich die Bebauung somit viel besser in das Landschaftsbild einfügen würde.</i></p>	<p>Wird berücksichtigt. Die westliche Baugrenze des Baufeldes „MDW 5“ wird um 6 m verschoben, sodass der Schutz der Bäume gewährleistet werden kann.</p>
<p><i>Diese möglichst zu erhaltenen Bäumen sollten dann entsprechend der PlanZV als „zum Erhalt“ festgesetzt werden.</i></p>	<p>Die Ulme wird nicht festgesetzt. Da die Ulme sehr dicht an der vorhandenen Halle steht, kann nicht abgeschätzt werden, ob beim Abriss der Halle die Ulme ausreichend geschützt werden kann, um eine dauerhafte Sicherung zu gewährleisten. Die Bauherren sind bemüht, die Ulme zu erhalten.</p> <p>Eichen und Eschen sind durch die Verschiebung der Baugrenze geschützt. Eine Festsetzung zum Schutz der Bäume ist daher nicht zusätzlich erforderlich. Ansonsten gilt die Baumschutzverordnung.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><u>Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen</u></p> <p>BaumSchVO TF</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming - BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9) <p>BNatSchG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. 1 S. 2240) <p>BbgNatSchAG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1 Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und der Naturschutzzuständigkeitsverordnung vom 25.09.2020 (GVBl. 1 Nr. 28) <p>NatSchZustV</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung - NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	------------------------------------

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)	
7.6.b. Dezernat III - Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	
<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <p>keine</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine Einwendungen</u> mit rechtlicher Verbindlichkeit vorliegen.
<p><u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</u>, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</p> <p>keine</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine eigenen Planungen und Maßnahmen des Umweltamtes</u> berührt werden.
<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen zur Ausweisung des o.g. Bebauungsplanes.</u> • Die Hinweise wurden übernommen und auch die Tiefenbegrenzung für Bohrungen von Wärmepumpenanlagen wurden berücksichtigt. 	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine Bedenken oder Einwendungen</u> beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen.
<p>II. Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) • Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12 [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. 1/17, [Nr. 28]) 	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> • Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. 1 S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. 1 S. 306) geändert worden ist • Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. 1 S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. 1 S. 1328) geändert worden ist • Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl.1/97, [Nr. 05], S.40) zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl1/16, [Nr. 5]) 	
7.7.b. Dezernat IV Landwirtschaftsamt/ Agrarstruktur	
<p>Die Unterlagen zum o. g. Vorhaben in der Stadt Zossen, OT Horstfelde, mit Stand vom 20. März 2023 lagen dem Landwirtschaftsamt gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung als Träger öffentlicher Belange vor.</p> <p>Das Landwirtschaftsamt hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken zur Aufstellung des BP.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine Bedenken</u> zur Aufstellung des B-Plans bestehen.</p>
7.8.b. Dezernat: IV Straßenverkehrsamt	
<p>Nach Durchsicht der Unterlagen, <u>ist die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche nicht mehr Bestandteil des BP.</u> Aus diesem Grund bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.</p>
7.9.b. Dezernat III - Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz/ Untere Denkmalschutzbehörde	
<p>In der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan sind die Belange der Denkmalpflege auf den Seiten 21 bis 24 dargestellt.</p> <p><u>Die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal sind korrekt dargestellt und brauchen nicht ergänzt oder korrigiert werden.</u></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal korrekt dargestellt sind und nicht ergänzt oder korrigiert werden brauchen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

8.a. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (17.01.2021)	Abwägung: keine
<p><i>Die o.g. <u>Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals</u>, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im 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.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 130168, eine Siedlung der Stein-, Bronze- und Römischen Kaiserzeit sowie den mittelalterlichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Horstfelde. Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:</i></p> <p><u>Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen Ausdehnung im o.g. Planungsareal in der Planzeichnung korrekt dargestellt ist.</u></p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<p><i>Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:</i></p>	Zur Kenntnis genommen. Hinweise werden in Planunterlagen aufgenommen.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. der Abbruch bestehender Einrichtungen (u.a. Gebäude und Flächenbefestigungen), die Errichtung von neuen baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).</i> ▪ <i>Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht</i> 	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und an die Bauherrenschaft zur Berücksichtigung übergeben. Für den Bebauungsplan sind diese nicht relevant. (vgl. oben Stellungnahme UDB unter 7.2.a.)

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden.</p> <p>3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind 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). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	
<p>Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. <u>Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.</u></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Bodendenkmal wurde bereits nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die Begründung wird ergänzt. Die Bodendenkmalfachbehörde wird erneut beteiligt.</p>
<p>Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p>
<p>8.b. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (21.03.2023)</p>	<p>Abwägung: keine</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

<p><i>In den Unterlagen zur o.g. Planung sind die zu beachtenden bodendenkmalpflegerischen Belange korrekt dargestellt.</i></p> <p><i>Die Planung ist damit aus unserer Sicht genehmigungsfähig.</i></p> <p><u>Hinweis:</u> <i>Da bei dem Vorhaben Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. weitere Stellungnahmen.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung aus denkmalpflegerischer Sicht genehmigungsfähig ist.</p>
--	--

<p>9.a. NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG</p> <p><i>Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	------------------------------------

<p>10.a. EWE NETZ GmbH (01.12.2021, E-Mail)</p> <p><i>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p>Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsleitungen vorhanden sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10.b. EWE NETZ GmbH (13.04.2023, E-Mail)</p> <p><i>In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.</i></p> <p><i>Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach info@ewe-netz.de und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsleitungen oder -anlagen vorhanden sind.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

11.a. Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (21.12.2021, E-Mail)	Abwägung: keine
1. Formale Hinweise	
<p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. f 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.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 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.</p> <p>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 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen.</p> <p>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.</p> <p>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.</p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><u>Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</u></p> <p>In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des <u>Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.</u> Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. 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.</p>	
<p><u>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen.</u> Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p>	Ausführungen werden berücksichtigt und in Begründung mit aufgenommen.
<p><u>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt.</u> <u>Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</u></p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wurden bereits in Begründung berücksichtigt.
<p>2. Regionalplanerische Belange</p>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - Ziel 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR: Mittelzentren als Schwerpunkte der Siedlungsflächenentwicklung (quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus). <p>Die Planung schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.</p> <p>Der Verweis auf für die Planung nicht relevante Ziele der Raumordnung bzw. Landesentwicklungspläne (Freiraumverbund, LEP FS) in der Planbegründung ist entbehrlich.</p>	<p>Das Plangebiet, das ehemals als landwirtschaftliche Stallanlage errichtet wurde, wird derzeit gewerblich genutzt, ist Bestandteil der Siedlungsfläche und gehört zum Innenbereich (baulicher Zusammenhang ist gegeben). Es handelt sich nicht um eine Entwicklung im Außenbereich.</p>
<p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) ▪ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ▪ Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Ziele der Raumordnung bei der Bauleitplanung zu beachten. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12.b. Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg (19.04.2023)</p>	<p>Abwägung: keine</p>
<p>zur o.g. Planung geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

<input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:		
<input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. <input type="checkbox"/> Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. <input type="checkbox"/> Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. <input checked="" type="checkbox"/> Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.		Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planungsabsicht <u>an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</u>
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) ▪ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) ▪ Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 26. November 2020 (ABl. Nr. 51, S. 1321) 		Wird zur Kenntnis genommen.

13.a. DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
<p>Das Plangebiet des Bebauungsplans Horstfelder Hufschlag befindet sich im Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen, direkt an der Saalower Straße. Es befindet sich südlich des Dorfkerns und ist mit zwei Hallen (Autowerkstatt, Lager) sowie einer leerstehenden Scheune bebaut.</p> <p>Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Geplant sind neben gewerblichen Nutzungen Wohnnutzungen sowie Nutzungen zur Pferdehaltung und Pferdefreizeitsport. Weiterhin wird eine Vorhaltefläche zum Neubau einer Feuerwehr sowie Verkehrsflächen berücksichtigt. Der Erarbeitung des Bebauungsplans wird ein</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<i>städtebauliches Konzept durch den Vorhabenträger zugrunde gelegt.</i>	
Gegen die Aufstellung des o. g. B-Plans bestehen grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Einwände oder Bedenken bestehen.
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Der Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS erschlossen.</i> • <i>Diese befinden sich u. a. unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebietes (hier Flurstücke 96 und teilweise 53 der Flur 2, Gemarkung Horstfelde) angrenzend in der nordwestlich zum Geltungsbereich gelegenen, Saalower Straße/ Landesstraße L 79 bzw. deren Seitenbereiche.</i> • <i>Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug der vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS beigelegt- siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/1.</i> • <i>Über einen LW-Hausanschluss (mit WZ-Schacht) ist das Plangebiet an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 90 x 5,4 mm angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitung sind der Anlage 1, Blatt 1/1 zu entnehmen - hier soweit bekannt.</i> • <i>Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</i> 	Wird zur Kenntnis genommen.
<u><i>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf teilweise enthalten, eine Ergänzung / Fortschreibung erfolgt entsprechend nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.</i></u>	Begründung wird entsprechend ergänzt.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<u>In Auswertung der Planunterlagen, hier insbesondere in Auswertung des städtebaulichen Konzeptes, ergeben sich für das B-Plangebiet folgende Möglichkeiten der Erschließung:</u>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<p>Trinkwassertechnische Erschließung - Variante 1 Wie bereits weiter oben beschrieben, ist das Plangebiet über einen LW-Hausanschluss (mit WZ-Schacht) an die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in der Saalower Straße‘ angeschlossen. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob der bereits für das o. g. Plangebiet bestehende Grundstücksanschluss Trinkwasser in seiner Dimension ausreichend und in seiner Lage zu ändern ist bzw. in seinem Bestand zu erweitern ist. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden. Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung. In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen. Die vorgenannte Erschließungsmöglichkeit setzt voraus, dass das Plangebiet zukünftig eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet.</p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber für den Bebauungsplan nicht direkt relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis übergeben.
<p>trinkwassertechnische Erschließung - Variante 2 Die innere trinkwassertechnische Erschließung des geplanten dörflichen Wohngebietes kann grundsätzlich, hier als Erweiterung, über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS erfolgen. Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.</p>	Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber für den Bebauungsplan nicht direkt relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis übergeben.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln. Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, (...) (Technischer Leiter) ab - Kontakt: Tel.: 0 33 702 / 20 06 - 24.</p>	
<p>In diesem Zusammenhang weisen wir bereits an dieser Stelle daraufhin, <u>dass mit der geplanten Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Erschließung der geplanten Bebauung eine zwingende Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS nicht gegeben ist.</u> Wir empfehlen daher, die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen zu überdenken.</p> <p>Andernfalls ist als Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des KMS durch den Vorhabenträger zu veranlassen.</p> <p><u>Darüber hinaus empfehlen wir die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die zu errichtenden Anlagen der Trinkwasserversorgung zu Gunsten des zuständigen Medienträgers (hier KMS).</u></p>	<p>Wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die private Straße zugunsten der der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurde textlich festgesetzt. Damit ist die Voraussetzung gegeben, die entsprechende Dienstbarkeit bzw. Baulast einzutragen. Die rechtliche Sicherung ist die Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung.</p>
<p>schmutzwassertechnische Erschließung Wie bereits weiter oben beschrieben, erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung im OT Horstfelde der Stadt Zossen gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamm (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube). Die Errichtung einer zentralen öffentlichen Schmutzwasseranlage im OT Horstfelde der Stadt Zossen ist derzeit gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des KMS nicht geplant. Damit ist seitens des Vorhabenträgers für die Bebauung, geplant als Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, eine dezentrale schmutzwassertechnische Lösung zu schaffen - hier als Einzellösung je geplantes Gebäude bzw. als gesamtheitliche Lösung für das komplette dörfliche Wohngebiet.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, sind aber für den Bebauungsplan nicht direkt relevant. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Kenntnis übergeben.</p> <p>Es wird davon ausgegangen das für die Realisierung der geplanten Bebauung eine technische Lösung gefunden und mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt wird.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Die Realisierung der gesamtheitlichen Lösung setzt voraus, dass das Plangebiet zukünftig eine selbstständige wirtschaftliche Einheit bildet.</p>	
<p>in der Begründung keine Angaben bzgl. der Löschwasserversorgung gemacht werden. <i>In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.</i> <i>Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</i> <u>Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z.B. der Rohrnetzspülung.</u> <u>Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht.</u> <i>Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.</i> <i>Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können - die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.</i></p>	<p>Wird berücksichtigt und in Begründung mit aufgenommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>„die Auswirkungen auf Natur und Landschaft ... im weiteren Verfahren ausführlich ... dargelegt“ werden. <i>Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS im Bereich erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen erfolgen. Eine Beteiligung des KMS im weiteren Planverfahren wird vorausgesetzt.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das KMS wird im weiteren Planverfahren beteiligt.</p>
<p><i>Darüber hinaus gilt, dass 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 Sehachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen den Bebauungsplan nicht direkt. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Beachtung übergeben.</p>
<p><i>Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen.</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, betreffen den Bebauungsplan nicht direkt. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur Beachtung übergeben. Es wird davon ausgegangen, dass bei erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen die notwendigen Planungsunterlagen durch die Bauherrenschaft rechtzeitig eingereicht und mit dem KMS abgestimmt werden.</p>
<p><i>Bau- sowie Baunebenkosten ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen bzw. Kosten für Änderungsmaßnahmen an wasserwirtschaftlichen Anlagen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Bzgl. ggf. erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, dem Technischer Leiter ab.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Seitens des KMS sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o.g. B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
13.b. DNWAB Dahme-Nuthe Wasser-Abwasser-Betriebsgesellschaft mbH (11.05.2023)	Abwägung: keine
<p>„Das Plangebiet des Bebauungsplans ‚Horstfelder Hufschlag‘ befindet sich im Ortsteil Horstfelde der Stadt Zossen, an der Saalower Straße (L 79). Es liegt südlich des Dorfkerns und ist mit zwei Hallen (ehemalige Schweinestallanlage, jetzt Autowerkstatt, Lager) bebaut. Die leerstehende Scheune im Norden ist nicht mehr Bestandteil des Plangebiets, da für die Scheune kein gesondertes Planungserfordernis besteht. Die Instandsetzung und der Ausbau kann nach § 34 BauGB über einen Bauantrag erfolgen, der bereits eingereicht wurde. Eine Grundstücksteilung ist bereits erfolgt.</p> <p>Für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Geplant sind neben Wohnen und gewerblichen Nutzungen auch landwirtschaftlicher Nebenerwerb. Weiterhin werden öffentliche und private Verkehrsflächen berücksichtigt. Ein Neubau für die Ortsfeuerwehr Horstfelde der Stadt Zossen soll innerhalb des Geltungsbereiches bei Bedarf möglich sein.</p> <p>Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind die planungsrechtlichen Festsetzungen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO • Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO • Festsetzung von Verkehrsflächen“. 	Wird zur Kenntnis genommen.
Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Einwände oder Benken bestehen.
Es ist festzuhalten, dass Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen nach Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf in der Planzeichnung, den Textfestsetzungen und der Begründung zum B-Plan ‚Horstfelder Hufschlag‘ in der Stadt Zossen, OT Horstfelde vorgenommen wurden.	Wird zur Kenntnis genommen.
Die Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen haben wir zur Kenntnis genommen. <u>Bezogen auf die Belange des KMS sind dabei zu</u>	

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p><u>nennen, dass:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>der Bereich um „die leerstehende Scheune im Norden“ aus dem Geltungsbereich zu o. g. B- Plan herausgelöst wurde, da der geplante Ausbau der selbigen „nach § 34 BauGB über einen Bauantrag erfolgen“ kann. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt - „eine Grundstücksteilung ist bereits erfolgt“.</i> • <i>Demnach bildet die Scheune (hier auf dem Flurstück 97 der Flur 2, Gemarkung Horstfelde gelegen) augenscheinlich eine vom Geltungsbereich zu o. g. B-Plan losgelöste wirtschaftliche Einheit.</i> • <i>Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass das Grundstück als trinkwassertechnisch erschlossen gilt. <u>Im Rahmen des geplanten Ausbaus der Scheune zu Wohnzwecken ist ein Anschluss an die im Bestand angrenzenden zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS herzustellen (Herstellung eines TW-Hausanschlusses) - siehe hierzu Anlage 1 der Stellungnahme vom 18.01.2022 zum Vorentwurf des o. g B-Plans.</u></i> • <i><u>Dabei gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.</u></i> • <i>Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des KMS in digitaler Form zur Verfügung.</i> • <i>Wie bereits mehrfach beschrieben, erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung im OT Horstfelde der Stadt Zossen gegenwärtig mittels Einrichtungen und Vorkehrungen zur Abfuhr und Behandlung von Schmutzwasser einschließlich nicht separierter Fäkalschlamme (dezentrale öffentliche Schmutzwasseranlage / Sammelgrube).</i> • <i>Die Errichtung einer zentralen öffentlichen <u>Schmutzwasseranlage im OT Horstfelde der Stadt Zossen ist derzeit gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des KMS nicht</u></i> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Grundstück (Flurstück 97 der Flur 2) gilt als trinkwassertechnisch erschlossen. Da das Flurstück 97 nicht im Geltungsbereich des hier vorliegenden B-Plans liegt, können an dieser Stelle keine Planungen getroffen werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bauherren ist eine entsprechende, den gesetzlichen Bestimmungen gerecht werdende Lösung zu erschaffen.</p>
---	---

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><u>geplant.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Für die geplante Nutzung der Scheune ist seitens des Vorhabenträgers eine dezentrale schmutzwassertechnische Lösung zu schaffen - hier als Einzellösung.</u> 	<p>Wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht mehr das Plangebiet. Die Scheune ist nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • für die innere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung des Geltungsbereiches zu o. g. B-Plan „für die Realisierung der geplanten Bebauung eine technische Lösung gefunden und mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt wird“. • Dabei ist u. a. entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Festsetzung einer Freifläche vorgesehen, die „als eine Art Ankerpunkt, ähnlich einem Dorfanger, [wirken soll] [...] Diese Fläche wird im Bebauungsplan nicht als Grünfläche festgesetzt, da ein Teil der Freifläche durch unterirdische technische Anlagen (Kläranlage) unterbaut wird, was in einer Grünfläche nicht zulässig wäre.“ • In diesem Zusammenhang empfehlen wir Ihnen die Formulierung ‚Kläranlage‘ zu überdenken - augenscheinlich wird es sich hier um eine Kleinkläranlage handeln. Vergleiche hierzu auch Formulierung gemäß Punkt 5.4 der Begründung zum Entwurf. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Der Begriff Kläranlage wird in Kleinkläranlage geändert.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Gemäß der Textfestsetzung TF 5.1 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt werden soll. • Wir verweisen darüber hinaus auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand 05.11.2021) vom 18.01.2022, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten - siehe hierzu Anlage 1. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen in der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 18.01.2022 (siehe Stellungnahme 13.a) werden zur Kenntnis genommen, betreffen den Bebauungsplan jedoch nicht direkt. Die Stellungnahme wird der Bauherrenschaft zur weiteren Berücksichtigung übergeben.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass bei erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen die notwendigen Planungsunterlagen durch die Bauherrenschaft rechtzeitig eingereicht und mit dem KMS abgestimmt werden.</p>
<p>Entsprechend den Äußerungen des Umweltberichts werden zusammenfassend „die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung [...]“</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>zum großen Teil nicht erheblich [sein], können bei Beachtung der beschriebenen Maßnahmen vermieden oder innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Landschaft hat die Planung ausgehend vom Bestand voraussichtlich sogar eine positive Wirkung. Einschränkend sind die Auswirkungen auf den Artenschutz zu nennen, da durch den Abriss der Bestandgebäude Niststandorte für gebäudebrütende Vogelarten und Sommer-/Einzelquartiere für Fledermäuse verloren gehen. Bei Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich können nachteilige Wirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ausgeschlossen werden“.</p>	
<p>Aus den aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. aus den ggf. erforderlichen internen Kompensationsmaßnahmen (hier „bei unvermeidbaren Beschädigungen oder Fällungen“) lassen sich offenkundig keine Auswirkungen auf die trink- und schmutzwassertechnischen Belange des KMS ableiten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus den aufgezeigten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. aus den ggf. erforderlichen internen Kompensationsmaßnahmen keine offenkundigen Auswirkungen auf die trink- und schmutzwassertechnischen Belange des KMS ableiten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Insofern ggf. Baumpflanzungen als Ausgleich erforderlich werden, sind die im Bestand vorhandenen <u>zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserversorgung des KMS hinreichend zu berücksichtigen</u> - hier u. a. einzuhaltende Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162. • Gleiches gilt sinngemäß für die zu errichtende dezentrale schmutzwassertechnische Anlage (hier Kleinkläranlage), die gemäß städtebaulichem Konzept innerhalb der Freifläche angeordnet werden soll. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen und den Bauherren zur Berücksichtigung übergeben.</p>
<p>Flächennutzungsplan - im Punkt ‚3.3.1 Flächennutzungsplan‘ der Begründung wird beschrieben, dass der Geltungsbereich zu o. g. B-Plan mit der Lfd.-Nr. 42 entsprechend in der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Zossen berücksichtigt wird - hier redaktionelle Anpassung einer Fläche für Landwirtschaft und Darstellung als Gemischte Baufläche.</p> <p>Der KMS wurde im Rahmen des Planverfahrens als Behörde bzw.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

<i>sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB beteiligt und hat sich entsprechend zur 3. Änderung des FNP der Stadt Zossen geäußert - inhaltlich mit Bezug auf die Stellungnahme vom 18.01.2022 zum Vorentwurf des o. g. B-Plans.</i>	
--	--

14.a. Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ (30.11.2021)	Abwägung: keine
<u>Die Belange des Verbandes werden nicht berührt.</u>	
<i>Es erfolgt keine Einleitung in ein Gewässer bzw. werden Tätigkeiten an einem Gewässer ausgeführt. AE-Maßnahmen können mit dem WBV abgestimmt werden.</i>	Wird zur Kenntnis genommen.
14.b. Wasser und Bodenverband „Dahme-Notte“ (04.04.2023)	Abwägung: keine
<ul style="list-style-type: none"> • <i><u>Die Gewässerunterhaltung ist nicht berührt. Medienträger des Verbandes sind nicht vorhanden.</u></i> • <i>Sollten AE-Maßnahme an Gewässern geplant sein, sind diese mit dem Verband gesondert abzustimmen.</i> • <i>Allgemein ist zu beachten, dass an Gewässer ein Arbeitsstreifen von 5 m freizuhalten ist.</i> • <i>AE-Maßnahmen können auch mit dem Verband abgestimmt werden.</i> 	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gewässerunterhaltung nicht berührt ist.

15.a. Zweckverband KMS Zossen	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Vgl. Stellungnahme Abschnitt 13.
15.b. Zweckverband KMS Zossen	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Vgl. Stellungnahme Abschnitt 13.

16.a. Landesbetrieb Straßenwesen (05.01.2022, Bitte um Fristverlängerung)	Abwägung: Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:
Stellungnahme 19.01.2022	
<i>Bei dem o. g. B-Plan handelt es sich um eine Bestandsüberplanung, die das Flurstück 96 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde sowie</i>	Zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

Teilflächen des Flurstücks 53 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde einschließt.	
Die Planung verfolgt das Ziel, das Grundstück städtebaulich neu zu ordnen und aufzuwerten. Mittels der gewählten Nutzungskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a BauNVO sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemischte Nutzung bestehend aus Gewerbe, Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen (Pferdehaltung) geschaffen werden.	
Des Weiteren soll eine Vorhaltefläche für den Neubau der freiwilligen Feuerwehr berücksichtigt werden.	Zur Kenntnis genommen.
Der Landesbetrieb Straßenwesen fordert in der weiteren Planung die Berücksichtigung folgender Auflagen:	
<p>1. In der Beschreibung zum Vorentwurf wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben ein Mehrverkehr generiert wird. In diesem Zusammenhang wird seitens des LS gefordert, dass detaillierte Aussagen über die zu erwartende Verkehrsbelastung getroffen werden. Erst nach einer realistischen Einschätzung des vom Plangebiet ausgehenden täglich zu erwartenden Kfz-Aufkommens können Aussagen bezüglich möglicher Auswirkungen auf die Saalower Straße (Landesstraße (L) 79) sowie zur Ausgestaltung der geplanten Zufahrten getroffen werden.</p>	<p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im weiteren Verfahren werden detaillierte Aussagen über die zu erwartende Verkehrsbelastung getroffen. Die Begründung wird ergänzt.</p>
<p>2. Das o. g. Flurstück 53 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde befindet sich im Eigentum der Landesstraßenverwaltung des Landes Brandenburg, in dessen Auftrag der LS agiert. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes liegt auf diesem Flurstück bzw. mittig vom Straßenkörper, was die planungsrechtliche Grundlage zur Erschließung der an der L 79 angrenzenden Bauflächen schafft.</p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch die neue Vermessungsgrundlage hat sich herausgestellt, dass eine schmale Teilfläche, die funktional zum Straßenraum gehört (Fußweg und Randstreifen), auf dem privaten Grundstück der Bauherrenschaft liegt. Der in der Örtlichkeit vorhandene Zaun entspricht nicht der Grundstücksgrenze zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Grundstücksflächen.</p> <p>Mit der Überarbeitung des Entwurfs wird die noch private Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass die planerischen</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
	<p>Voraussetzungen geschaffen werden, dass ein Grundstückserwerb vollzogen werden kann und alle Rechte und Pflichten für diese Teilfläche (115 qm) an das Land Brandenburg übergehen können. Da es sich um Flächen des Gehstreifens handelt, obliegt der Stadt Zossen den rückständigen Grunderwerb vorzubereiten und zum gegebenen Zeitpunkt zu vollziehen. Dabei handelt es sich um ein gesondertes Verfahren außerhalb des B-Planverfahrens.</p>
<p>Noch zu 2.) <i>Da durch die geplante Privatstraße eine rückwärtige Erschließung aller Bauflächen des B-Plangebiets ermöglicht wird und aus Gründen der Sicherstellung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der L 79 von weiteren Zufahrten abzusehen ist, fordert der LS eine entsprechende Festsetzung. In diesem Zusammenhang ist das Flurstück 53 der Flur 2 der Gemarkung Horstfelde aus dem Geltungsbereich herauszunehmen bzw. mittels der entsprechenden Symbolik (siehe Anlage zur Planzeichenverordnung 1990, Planzeichen für Bauleitpläne, Punkt 6.4. „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“) darzustellen, dass neben den Einmündungsbereichen bzw. Zufahrten der Privatstraße keine weiteren Zufahrten zum B-Plangebiet vorgesehen werden.</i></p>	<p>Die Anregungen werden weitestgehend berücksichtigt.</p> <p>Das Städtebauliche Konzept wird angepasst, so dass die wesentliche Erschließung über den rückwärtig geplanten privaten Erschließungsring erfolgt.</p> <p>Um eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung der straßenbegleitenden Bebauung zu gewährleisten und die geplanten Grünflächen nicht über Gebühr durch Pkw-Stellplätze zu belasten, wird mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde eine zusätzliche Zufahrt zu einer kleinen Stellplatzanlage ermöglicht. Die Lage wird so gewählt, dass diese außerhalb des Kronenbereichs der Alleebäume liegt und somit diese nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde angepasst. Eine gesonderte Festsetzung von Bereichen ohne Ein- Und Ausfahrt wird innerhalb der Ortsdurchfahrt nicht für erforderlich erachtet. Auch sollte ein gewisser Spielraum für eine Verschiebung der zusätzlich befürworteten Zufahrt möglich bleiben, da es sich um einen s. g. Angebotsbebauungsplan und nicht um einen Vorhabenkonkreten B-Plan handelt.</p>
<p>3. <i>Die Planzeichnung lässt die Schlussfolgerung zu, dass der südwestlich gelegene Einmündungsbereich bzw. die südwestlich gelegene Zufahrt der Privatstraße an gleicher Stelle der aktuell bestehenden Zufahrt (L 79, Abs. 030, km ca. 4,38) geplant ist. Der nordöstlich gelegene Einmündungsbereich bzw. die nordöstliche gelegene Zufahrt der Planstraße soll laut Planzeichnung an eine andere Stelle versetzt werden. Der LS weist in diesem Zusammenhang daraufhin, dass die <u>Positionierung zu Gunsten der dort befindlichen Straßenbäume</u></i></p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der südwestlich gelegenen Einmündungsbereich liegt an gleicher Stelle wie die aktuell bestehende Zufahrt.</p> <p>Die nordöstlich gelegene Zufahrt der Planstraße wird zu Gunsten des Erhalts der dort befindlichen Straßenräume verschoben, so dass es zu keiner Fällung von Straßenbäumen kommt.</p> <p>Die nordöstlich gelegene Zufahrt wird in etwa der aktuell bestehenden Zufahrt entsprechen.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<u>zu wählen ist. Einer Fällung der Straßenbäume wird nicht zugestimmt.</u>	Planzeichnung und Begründung werden angepasst.
16.b. Landesbetrieb Straßenwesen (13.04.2023)	Abwägung: keine
<u>Nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bauleitplanung stimmt der Landesbetriebebetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu.</u>	Zur Kenntnis genommen.
Die Erschließungsplanung ist dem LS zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. <i>Hierzu ist von den jeweiligen Anbindungsbereichen ein detaillierter, bemaßter Lageplan mit Breiten- und Höhenangaben einzureichen. Des Weiteren sind Schleppkurven (mit Angaben zum Bemessungsfahrzeug) und Sichtfelder nachzuweisen.</i>	Ein Erschließungsplan wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Plananzeige erarbeitet und entsprechend vorgelegt.
17.a. Stadt Baruth/Mark (06.12.2021)	Abwägung: keine
<i>wir bedanken uns für die Beteiligung im o.g. Verfahren und teilen mit, <u>das Belange der Stadt Baruth/ Mark nicht berührt sind.</u></i>	Wird zur Kenntnis genommen
17.b. Stadt Baruth/Mark (12.04.2023)	Abwägung: keine
<i>Nach Durchsicht der übergebenen Unterlagen zum o.a. BP-Entwurf werden von Seiten der Stadt Baruth/Mark keine Anregungen und Bedenken abgegeben.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine Anregungen oder Bedenken</u> bestehen.
<i><u>Es stehen weder planungsrechtliche Belange der Stadt Baruth/Mark noch wahrzunehmende öffentliche Belange dem geplanten Vorhaben entgegen.</u></i>	
18. Gemeinde Am Mellensee	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Wird zur Kenntnis genommen.
19. Amt Schenkenländchen	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme	(Datum)	Abwägungsvorschlag
--	---------	--------------------

20. Gemeinde Rangsdorf		Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen		Wird zur Kenntnis genommen.

21. Stadt Mittenwalde		Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen		Wird zur Kenntnis genommen.

22.a. Stadt Ludwigfelde (17.12.2021)		Abwägung: keine
<i>Da durch die vorliegende Planung die Belange der Stadt Ludwigfelde nicht betroffen sind, wird der Sachverhalt nicht als Beschlussvorlage in die Stadtverordnetenversammlung eingebracht. Durch das o. g. Planverfahren <u>werden die Belange der Stadt Ludwigfelde nicht betroffen.</u></i>		Wird zur Kenntnis genommen.

23.a. Stadt Trebbin (10.12.2021)		Abwägung: keine
<i>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen, OT Horstfelde, Planungsstand 05.11.2021, vorgetragen werden. <u>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der vorliegenden Planung betroffen.</u></i>		Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.
23.b. Stadt Trebbin (22.03.2023)		Abwägung: keine
<i>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken vorgetragen werden. <u>Weder planungsrechtliche noch wahrzunehmende öffentliche Belange sind von der vorgesehenen Planung betroffen.</u></i>		Es wird zur Kenntnis genommen, dass <u>keine Anregungen oder Bedenken</u> bestehen.

24. Amt Wusterwitz		Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen		Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
25. Amt Unterspreewald	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Wird zur Kenntnis genommen.
26.a. Stadt Beelitz (06.12.2021)	Abwägung: keine
<i>Entwurf des o.g. Planungsvorhabens teile ich Ihnen mit, <u>dass Belange der Stadt Beelitz durch die Planung nicht berührt sind</u>. Seitens der Stadtverwaltung Beelitz werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange nicht berührt werden.
26.b. Stadt Beelitz (21.03.2023, Post)	Abwägung: keine
<i>Entwurf des o.g. Planungsvorhabens teile ich Ihnen mit, <u>dass Belange der Stadt Beelitz durch die Planung nicht berührt sind</u>. Seitens der Stadtverwaltung Beelitz werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange nicht berührt werden.
27.a. Industrie- und Handelskammer Potsdam (07.01.2021)	Abwägung: keine
<i>Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam bestehen zum jetzigen Planungsstand <u>keine Bedenken</u>.</i> <i>Um eine weitere Einbeziehung wird gebeten. Vielen Dank.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Industrie- und Handelskammer Potsdam wird in weitere Planungen einbezogen.
<i><u>Hinweis in eigener Sache:</u> Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse. Vielen Dank im Voraus.</i>	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des weiteren Verfahrens berücksichtigt.
27.b. Industrie- und Handelskammer Potsdam	Abwägung: keine
Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	
28.a. Handwerkskammer Potsdam	Abwägung: keine

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

Keine Stellungnahme in der Frist eingegangen	Wird zur Kenntnis genommen
28.b. Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming	Abwägung: keine
<p><i>In Beantwortung Ihres Schreibens zur Stellungnahme der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming/ Handwerkskammer Potsdam teilen wir Ihnen Folgendes mit:</i></p> <p><i>Zum Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ Stadt Zossen, Ortsteil Horstfelde, bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming <u>keine Einwände</u>.</i></p> <p><i>In die weitere Planungs- und Durchführungsphase sollten bei Umsetzung des Vorhabens <u>ortsansässige Gewerke einbezogen</u> werden. Adresslisten der Innungsbetriebe liegen in unserer Geschäftsstelle zur Einsichtnahme aus.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände seitens der Kreishandwerkerschaft Teltow-Fläming/ Handwerkskammer Potsdam bestehen.</p> <p>Die weitere Plan- und Durchführungsphase ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an die Bauherrenschaft weitergegeben und es wird empfohlen, solange unter wirtschaftlicher Betrachtung sinnvoll, regionale Gewerke in die Umsetzung des Vorhabens einzubeziehen.</p>

29.b. Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde (28.03.2023)	Abwägung: keine
<p><i>Von dem o. g. Bebauungsplanverfahren „Horstfelder Hufschlag“ sind gemäß der Planzeichnung Teil A keine forstrechtlichen Belange betroffen.</i></p> <p><i>Sollte sich <u>die B-Plangrenze nach Süden in die Flurstücke 80, 83 und 85 verschieben</u>, so ist eine erneute Beteiligung meiner Behörde wegen <u>Waldbetroffenheit</u> notwendig.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind.</p> <p>Es wird keine Ausweitung des Geltungsbereiches geplant.</p>

B) Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (gekennzeichnet mit einem „a“) und § 3 Abs. 2 BauGB (gekennzeichnet mit einem „b“)

Es wurden während der frühen Beteiligung keine Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

1.a. Bürger (24.03.2022)	Abwägung: keine
<p>Einwendungen: <i>Zossen, 24.03.2022</i></p> <p>Bekanntmachung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplanes „Horstfelder Hufschlag“ (Vorentwurf) nach</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

<p>§ 3 Abs. 1 BauGB der Stadt Zossen im Ortsteil Horstfelde</p>	
<p><i>Da die Einarbeitung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung noch nicht erfolgt ist, bitte ich als direkt betroffener Nachbareigentümer und Gewerbetreibender auch noch meine folgenden Einwendungen und Hinweise zu beachten. Damit haben Sie die Gelegenheit, dies jetzt noch einzuarbeiten. Andernfalls werden diese Einwendungen in jedem Fall von mir dann in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan geltend gemacht.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bemerkung: Die Offenlage nach § 3 Abs. 1 BauGB hat bereits stattgefunden.</p>
<p><i>Zum einen entspricht die vorgesehene Geschossigkeit nicht der üblichen Art der Bebauung in unserem kleinen Ort Horstfelde. Ortsüblich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung. Das zu DDR-Zeiten abweichend davon errichtete einzige dreigeschossige Gebäude widerspricht der üblichen Bebauung und kann in keinem Fall als "ortsüblich" herangezogen werden.</i></p> <p><i>Durch eine höhere Geschossigkeit wäre der ortsbildprägende Charakter völlig zerstört, insbesondere in enger räumlicher Nähe zur Dorfau.</i></p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Herleitung der Geschosshöhen und die Erarbeitung der Firsthöhen und Dachneigungen fand in <u>enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat Horstfelde</u> statt. Die gemeinsame Erarbeitung erlaubte es, vertiefend auf Ortskenntnisse des Beirates zurückzugreifen, um somit die Einfügung in Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen, werden Festsetzungen über eine „dritte Dimension“, d. h. zur Geschosshöhe oder zur Höhe baulicher Anlagen, getroffen. • Das im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Hofensemble sieht drei Gebäudetypologien vor: zweigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude an der Saalower Straße (L 79), zweigeschossiges Wohnen am Pferd sowie ein dreigeschossiges Hauptgebäude. Dabei wird das 2. und 3. Geschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet. • Eine höhere Geschossigkeit des Hauptgebäudes ist aus städtebaulich architektonischen Gründen notwendig. Das dreigeschossige Gebäude liegt im hinteren Bereich des Plangebiets, zur Saalower Straße (L 79) hin lagern sich dem Gebäude zwei Zweigeschoss vor. Das dreigeschossige Gebäude stellt sich als Haupthaus des städtebaulichen Ensembles dar, das in den Blickachsen liegt und betont werden soll. Unter Beachtung, dass das Gelände in Richtung Osten gegenüber der Saalower Straße (L 79) abfällt, weichen die

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	<p>maximalen Firsthöhen nur geringfügiger ab, als ein Geschoss vermuten lässt (z.B. liegt Höhendifferenz bei einer kompletten Nutzung der zulässigen Höhe zwischen MDW 2 und MDW 3 bei 70 cm - dies ist deutlich geringer als eine Geschosshöhe).</p> <p>Eine ausschließliche Festsetzung von Geschossen kann zu sehr verschiedenen baulichen Typologien und einem entsprechendem mehr oder weniger gelungenem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild führen.</p> <p>Um eine Einfügung in die nähere Umgebung des Plangebiets gewährleisten zu können, wurden zusätzlich zur Bestimmung der Höhen und Wirkung baulicher Anlagen die jeweiligen maximalen Firsthöhen (FH) (Höhenangaben in Meter ü. NHN) sowie die Dachneigung festgesetzt. Die Höhenangaben in Meter ü. NHN nehmen Bezug zu den vorhandenen Geländehöhen, die im jeweiligen Baufeld vorzufinden sind.</p> <p>MDW 1: FH 48,30 m ü. NHN MDW 2: FH 49,00 m ü. NHN MDW 3: FH 49,70 m ü. NHN (Baufeld des 3-Geschossers) MDW 4: FH 48,50 m ü. NHN MDW 5: FH 48,30 m ü. NHN</p> <p><u>Das bedeutet, dass für die zweigeschossigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 10,10 m und für das dreigeschossige Gebäude eine Höhe von max. 11,95 m möglich ist.</u></p> <p>Die Festsetzung der Firsthöhe von 11,95 m ist vorgesehen, da diese aufgrund der <u>größeren Dachneigung und eines kleinen Sockels (zwei bis drei Stufen)</u> notwendig wird, um das Hauptgebäude architektonisch zu betonen.</p> <p>Um eine weitere architektonische Differenzierung der Gebäude planungsrechtlich zu sichern, wurden die Festsetzungen zu der Neigung der Dachwinkel differenziert. Entsprechend sollen für die Zweigeschossiger eine Dachneigung zwischen 20 bis 35 Grad und für den</p>
--	--

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Zum weiteren ist mit dem neuen Wohnbaugebiet, so wie es derzeit geplant wird, eine Beeinträchtigung des vorhandenen Gewerbebetriebes absehbar. Dies ist aber durch geeignete Maßnahmen, wie andere Anordnung der neuen Gebäude, Pufferzone im Bebauungsplangebiet, Art der festzusetzenden Nutzungsart, zu verhindern.</p>	<p>Dreigeschossiger eine Dachneigung zwischen 30 und 42 Grad ausgebildet werden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Durch einen unabhängigen Fachgutachter wurden Untersuchungen zur Auswirkung des Gewerbelärms unter Berücksichtigung der vom LfU genehmigten gewerblichen Nutzungen in Lage und Kapazität erstellt, um die Auswirkungen auf die hier vorliegende Planung zu ermitteln.</p> <p>Für die Bereiche, in denen die Richtwertüberschreitungen sind, werden entsprechende Textfestsetzungen getroffen. Durch die Festsetzungen zum Lärmschutz können Konflikte ausgeschlossen werden.</p> <p>Bemerkung: Es wird kein Wohnbaugebiet sondern ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt, dass im Prinzip hinsichtlich dem Schutzanspruch einem Dorfgebiet (MD) entspricht.</p>
<p>Im jetzigen Dorfmischgebiet um die Dorfaue ist eine historisch gewachsene und für das Land Brandenburg typische Struktur von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Dies ist nur noch in sehr wenigen Orten der Fall und ist daher als schützenswertes typisches Landschaftsbild (Kulturlandschaft) besonders zu erhalten. Eine, auch nur mittelbare Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes durch direkt nebenan vorgesehene Wohnbebauung ist zu unterbinden.</p>	<p>Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Die Neuordnung des Plangebietes nimmt durch die Gestaltung einer neuen Hofanlage insbesondere die typischen Dorfstrukturen auf und beeinträchtigt deshalb nicht das Orts- und Landschaftsbild.</p> <p>Für den Geltungsbereich wird ein „Dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO festgesetzt. Diese Gebietskategorie dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. <u>Das Plangebiet nimmt somit sowohl hinsichtlich der Bau- als auch Nutzungsstruktur die typische Dorfstruktur auf. Entsprechend kann davon ausgegangen werden, dass das schützenswerte Landschaftsbild (Kulturlandschaft) entsprechend geschützt wird.</u></p>
<p>Es gibt Möglichkeiten, die den beiden Interessen, Gewerbe und Wohnen entgegenkommen und dauerhaft verhindern, dass das Gewerbe durch später hinzukommende Wohnbebauung, mit anderen Lärmwerten unmöglich gemacht wird. Diese sind vom Investor</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Siehe oben. Durch die Festsetzung zum Lärmschutz können Konflikte mit der genehmigten Gewerbenutzung ausgeschlossen werden.</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

vorzusehen und im Bebauungsplan entsprechend umzusetzen.	
--	--

1.b. Bürger (15.04.2023)	Abwägung: keine
<p>Einwendungen: <i>Zossen, 15.04.2023</i></p> <p>Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen im Ortsteil Horstfelde</p> <p>Als Einwohner von Horstfelde und direkt betroffener Nachbareigentümer und Gewerbetreibender habe ich folgenden <u>Einwendungen und Hinweise</u> zum Bebauungsplan „Horstfelder Hufschlag“ zu beachten. Damit haben Sie die Gelegenheit, dies jetzt noch einzuarbeiten. Andernfalls werden diese Einwendungen in jedem Fall von mir dann in der <u>Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan geltend gemacht.</u></p>	<p>Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bemerkung: Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.</p>
<p><u>Zum einen entspricht die vorgesehene Geschossigkeit nicht der üblichen Art der Bebauung in unserem kleinen Ort Horstfelde.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsüblich ist eine <u>maximal zweigeschossige Bebauung</u>. Das zu DDR-Zeiten abweichend davon errichtete einzige dreigeschossige Gebäude widerspricht der üblichen Bebauung und kann in keinem Fall als "ortsüblich" herangezogen werden. • Durch eine höhere Geschossigkeit wäre der <u>ortsbildprägende Charakter völlig zerstört</u>, insbesondere in enger räumlicher Nähe zur Dorfaue. 	<p>Wird nicht berücksichtigt. (siehe Abwägung Bürger 1.a)</p> <p>Die Herleitung der Geschosshöhen und die Erarbeitung der Firsthöhen und Dachneigungen fand in <u>enger Abstimmung mit dem Ortsbeirat Horstfelde</u> statt. Die gemeinsame Erarbeitung erlaubte es, vertiefend auf Ortskenntnisse des Beirates zurückzugreifen, um somit die Einfügung in Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen, werden Festsetzungen über eine „dritte Dimension“, d. h. zur Geschosshöhe oder zur Höhe baulicher Anlagen, getroffen. <p>Eine ausschließliche Festsetzung von Geschossen kann zu sehr verschiedenen baulichen Typologien und einem entsprechendem mehr oder weniger gelungenem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild führen (dies wurde ausführlich unter Bezugnahme auf die Brandenburgische Bauordnung im Ortsbeirat dargestellt).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das im städtebaulichen Entwurf beabsichtigte Hofensemble sieht drei Gebäudetypologien vor: zweigeschossige Wohn- und Gewerbegebäude an der Saalower Straße (L 79),

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	<p>zweigeschossiges Wohnen am Pferd sowie ein dreigeschossiges Hauptgebäude. Dabei wird das 2. Und 3. Geschoss jeweils als Dachgeschoss ausgebildet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine höhere Geschossigkeit des Hauptgebäudes ist aus städtebaulich architektonischen Gründen notwendig. Das dreigeschossige Gebäude liegt im hinteren Bereich des Plangebiets, zur Saalower Straße (L 79) hin lagern sich dem Gebäude zwei Zweigeschoss vor. Das dreigeschossige Gebäude stellt sich als Haupthaus des städtebaulichen Ensembles dar, das in den Blickachsen liegt und betont werden soll. • Unter Beachtung, dass das Gelände in Richtung Osten gegenüber der Saalower Straße (L 79) abfällt, <u>weichen die maximalen Firsthöhen nur geringfügiger ab, als ein Geschoss vermuten lässt.</u> (z.B. liegt Höhendifferenz bei einer kompletten Nutzung der zulässigen Höhe zwischen MDW 2 und MDW 3 bei 70 cm - dies ist deutlich geringer als eine Geschosshöhe). <p>Um eine Einfügung in die nähere Umgebung des Plangebiets gewährleisten zu können, wurden zusätzlich zur Bestimmung der Höhen und Wirkung baulicher Anlagen die jeweiligen maximalen Firsthöhen (FH) (Höhenangaben in Meter ü. NHN) sowie die Dachneigung festgesetzt. Die Höhenangaben in Meter ü. NHN nehmen Bezug zu den vorhandenen Geländehöhen, die im jeweiligen Baufeld vorzufinden sind.</p> <p>MDW 1: FH 48,30 m ü. NHN MDW 2: FH 49,00 m ü. NHN MDW 3: FH 49,70 m ü. NHN (Baufeld des 3-Geschossers) MDW 4: FH 48,50 m ü. NHN MDW 5: FH 48,30 m ü. NHN</p> <p>Für zweigeschossige Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 10,10 m und für das dreigeschossige Gebäude eine max. Höhe von 11,95 m möglich vorgesehen. <u>Die Festsetzung der Firsthöhe von 11,95 m ist vorgesehen,</u> da diese aufgrund der größeren Dachneigung und eines kleinen Sockels (zwei</p>
--	---

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p>Zum weiteren ist mit dem neuen Wohnbaugebiet, so wie es derzeit geplant wird, eine <u>Beeinträchtigung des vorhandenen Gewerbebetriebes absehbar. Dies ist aber durch geeignete Maßnahmen, wie andere Anordnung der neuen Gebäude, Pufferzone im Bebauungsplangebiet, Art der festzusetzenden Nutzungsart, zu verhindern.</u></p> <p>Im jetzigen Dorfmischgebiet um die Dorfaue ist eine historisch gewachsene und für das Land Brandenburg typische Struktur von Wohnen und Gewerbe vorhanden. Dies ist nur noch in sehr wenigen Orten der Fall und ist daher als schützenswertes typisches Landschaftsbild (Kulturlandschaft) besonders zu erhalten.</p> <p><u>Eine, auch nur mittelbare Beeinträchtigung des Gewerbebetriebes durch direkt nebenan vorgesehene Wohnbebauung ist zu unterbinden.</u></p>	<p>bis drei Stufen) notwendig wird, um das Hauptgebäude architektonisch zu betonen.</p> <p>Wird nicht berücksichtigt. (siehe Abwägung Bürger 1.a)</p> <p>Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden in dem Bereich der Richtwertüberschreitung bereits Festsetzungen zum Schutz vor Anlagenlärm (Lärm des vorhandenen benachbarten Gewerbegebietes) getroffen.</p> <p>Hierzu schreibt das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Belang: Immissionsschutz in seiner Stellungnahme vom 27.04.2023:</p> <p>„Das (Lärm-) Gutachten ist plausibel. Gegenüber den geplanten Festsetzungen zum Lärmschutz bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.“ (siehe Stellungnahme 5.1.b.)</p> <p>Bemerkung: Es wird kein Wohngebiet sondern ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) festgesetzt, dass im Prinzip hinsichtlich dem Schutzanspruch einem Dorfgebiet (MD) entspricht.</p>
<p>Das Gutachten zu den Immissionen ist nicht korrektes berücksichtigt nicht die konkrete Lage vor Ort, vor allem die Windverhältnisse, die zu einem großen Gestank im Ort führen werden, wenn die Ställe dorthin kommen, wo sie jetzt geplant sind. Eine Änderung der Lage der Ställe würde dieses Problem beseitigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 27.04.2023 führt das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Belang: Immissionsschutz folgendes aus:</p> <p>- <u>zu der Geruchsimmisionsprognose</u> Die Methodik und die Durchführung der Ausbreitungsrechnung entspricht grundsätzlich den Vorgaben der TA Luft, Anhang 7. Insgesamt sind die Emissionsansätze und die vorgelegten Berechnungen nachvollziehbar und plausibel. (siehe Stellungnahme 5.b.1.)</p> <p>(...). Daher lässt sich feststellen, dass an den Immissionsorten zwar eine Geruchsbelastung vorhanden ist, die jedoch keine unzulässige Belästigung im Sinne einer schädlichen Umwelteinwirkung darstellt,</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

	weil die Grenzwerte für Wohnnutzungen im Mischgebiet und im dörflichen Wohngebiet jeweils eingehalten werden. Da das Gutachten von einem unabhängigen Gutachter erstellt und von der Fachbehörde uneingeschränkt anerkannt wurde, gibt es keinen Anlass das Gutachten anzuzweifeln.
<i>Es gibt Möglichkeiten, die den beiden Interessen, Gewerbe und Wohnen entgegenkommen und dauerhaft verhindern, dass das Gewerbe durch später hinzukommende Wohnbebauung, mit anderen Lärmwerten unmöglich gemacht wird. Diese sind vom Investor vorzusehen und im Bebauungsplan entsprechend umzusetzen.</i>	Wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden getroffen (siehe Ausführungen oben sowie Stellungnahme 5.1.b).
<p><u>Lösungsvorschläge:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>Prüfung der vorhandenen Stallanlage (östlich gelegen im Ort) für eine Erweiterung</i> <i>das Grundstück des ehemaligen Offenstalls in Horstfelde wurde schon in früheren Zeiten für gewerblich Tierhaltung genutzt, es bietet sich Ideal als Ausgleichfläche und für ein zukünftige Entwicklung in der Pferdehaltung an.</i> <p><u>Vorteile:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Entlastung Ortskern</i> <i>gute Lage und ideale Anbindung an landwirtschaftliche Flächen</i> <i>günstige Ver- und Entsorgung</i> 	Wird nicht beachtet. Die beschriebenen Stallanlagen und das Grundstück des ehemaligen Offenstalls liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und befinden sich nicht in der Verfügung der Bauherren. Entsprechend können hierfür keine Handlungsempfehlungen oder Ähnliches getroffen werden. Die aufgezählten Vorteile können nicht nachvollzogen werden, da diese nicht auf das Plangebiet zutreffen.

2.b. Bürger (26.04.2022)	Abwägung: keine
<p>Einwendungen: <i>Zossen, 26.04.2023</i></p> <p>Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Horstfelder Hufschlag“ der Stadt Zossen im Ortsteil Horstfelde</p> <p><i>Als Einwohner von Horstfelde habe ich folgende Einwendungen zum Horstfelder Hufschlag. Damit haben Sie die Gelegenheit, dies jetzt noch einzuarbeiten, andernfalls werden diese Einwendungen in jedem Fall von mir dann in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan geltend gemacht.</i></p>	Wird zur Kenntnis genommen. Bemerkung: Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB hat bereits stattgefunden. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.
Die Straße, die durch das neue Wohngebiet führt, muss in	Wird teilweise berücksichtigt.

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>kommunale Hand übergehen. <u>Parkflächen</u> für die Anwohner und Besucher müssen berücksichtigt werden.</i></p>	<p>Die Straße bleibt weiterhin eine private Erschließungsstraße. Es besteht keine Notwendigkeit, sie in kommunale Hand zu übergeben, da durch sie lediglich ein Grundstück erschlossen wird. <u>Auch unabhängig vom Eigentum wird die öffentliche Zugänglichkeit über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.</u></p> <p>Die Stellplatzverordnung der Gemeinde hat innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Gültigkeit und ist nachrichtlich auf der Planzeichnung aufgenommen. Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird in den Baugebieten untergebracht.</p>
<p><i>Die <u>Geschossigkeit muss ins Ortsbild passen</u>, hier muss die Höhe (10,80 m) eingehalten werden.</i></p>	<p>Wird nicht berücksichtigt. (siehe Abwägung Bürger 1.a)</p> <p>Eine ausschließliche Festsetzung von Geschossen kann zu sehr verschiedenen baulichen Typologien und einem entsprechendem mehr oder weniger gelungenem Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild führen.</p> <p>Daher wurden differenzierte Festsetzungen getroffen: Für zweigeschossige Gebäude ist eine maximale Firsthöhe von 10,10 m und für das dreigeschossige Gebäude eine max. Höhe von 11,95 m möglich vorgesehen. <u>Die Festsetzung der Firsthöhe von 11,95 m ist vorgesehen</u>, da diese aufgrund der größeren Dachneigung und eines kleinen Sockels (zwei bis drei Stufen) notwendig wird, um das Hauptgebäude architektonisch zu betonen. Unter Beachtung, dass das Gelände in Richtung Osten gegenüber der Saalower Straße (L 79) abfällt, <u>weichen die maximalen Firsthöhen nur geringfügiger ab, als ein Geschoss vermuten lässt.</u> (z.B. liegt Höhendifferenz bei einer kompletten Nutzung der zulässigen Höhe zwischen MDW 2 und MDW 3 bei 70 cm - dies ist deutlich geringer als eine Geschosshöhe).</p> <p>MDW 1: FH 48,30 m ü. NHN MDW 2: FH 49,00 m ü. NHN MDW 3: FH 49,70 m ü. NHN (Baufeld des 3-Geschossers) MDW 4: FH 48,50 m ü. NHN MDW 5: FH 48,30 m ü. NHN</p>

TöB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit Inhalt der Stellungnahme (Datum)	Abwägungsvorschlag
<p><i>Das Gutachten zu den Immissionen ist nicht korrekt, es berücksichtigt nicht die konkrete Lage vor Ort, insbesondere die Windverhältnisse, die zu Gestank im Ort führen.</i></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Stellungnahme vom 27.04.2023 führt das Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2 Belang: Immissionschutz folgendes aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>zu der Geruchsimmissionsprognose</u> <p>Die Methodik und die Durchführung der Ausbreitungsrechnung entspricht grundsätzlich den Vorgaben der TA Luft, Anhang 7. Insgesamt sind die Emissionsansätze und die vorgelegten Berechnungen nachvollziehbar und plausibel. (siehe Stellungnahme 5.1.b)</p>