



**047/24**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan "Motzener Straße 18" im OT Kallinchen der Stadt Zossen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 17.04.2024
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i> <i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Kallinchen (Vorberatung)	Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	22.05.2024    Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die anliegende Abwägungstabelle mit den eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes "Motzener Straße 18"

oder

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

### Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht                       besteht für:

### Begründung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 02.11.2022 bis einschließlich 02.12.2022. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 14.11.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 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
---	------------------

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
1	Gemeinsame Landes- planungsabteilung, Potsdam  13.12.22	Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf.	KA
2	Regionale Planungs- gemeinschaft Havelland-Fläming, Teltow  29.11.22	<p><b>1. Formale Hinweise</b> Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach §4 Abs.2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08.02.2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 08. Juli 2018 unwirksam geworden.</p> <p>Auf Grund des §2c Abs.1 S.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 24.07.2019 bekannt gemacht. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach §9 Abs.2 ROG in Verbindung mit §2 Abs.3 RegBkPIG durchzuführen.</p> <p>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>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17.11.2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	1. Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf.	1. KA

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Teltow  29.11.22	<p>1. (Fortsetzung) Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p> <p>2. <u>Regionalplanerische Belange</u> Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen. Belange der Regionalplanung werden nicht berührt.</p>	2. Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf.	2. KA
3 a	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  19.01.23	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zum Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <b>Begründung</b></p> <p>1. Landes- und Regionalplanung Die aktuellen Pläne (LEP HR, Sachlicher Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte) sowie der in Aufstellung befindlichen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 und ihre wesentlichen Aussagen sind in der Begründung darzustellen. Grundsätzlich sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (u.a. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und landesplanerische Stellungnahmen) in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Träger der Planungen (Gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming) sind an der Planung zu beteiligen und die vorliegenden Stellungnahmen zu aktualisieren.</p> <p>2. Private Straßenverkehrsfläche Die geplanten Privatstraßen erschließen lt. Begründung auch Grundstücke direkt am See außerhalb des BP-Geltungsbereiches. Um eine gesicherte Erschließung dieser Grundstücke zu gewährleisten, sind eventuell Geh-, Fahr- und Leistungsrechte festzusetzen. Gegebenenfalls sind solche Rechte auch für Ver- und Entsorger zu regeln. Gemäß Begründung (Seite 5) sollen die Straßenverkehrsflächen auch die technischen Medien aufnehmen. Die Ver- und Entsorger sind an der Planung zu beteiligen.</p>	<p>1. Die zuständige Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft wurden zweifach beteiligt. Die Ziele der Landes- und Regionalplanung sind in Kapitel 1.3. der Begründung teils mit Planausschnitten umfangreich dargestellt. Aktualisiert werden kann immer nur dann, wenn es auch entsprechende neue Planungsstände gibt. Dementsprechend befindet sich auch die Begründung auf aktuellem Stand.</p> <p>2. Das bestehende Flurstück 685 ist bereits eine Eigentümergemeinschaft, die entsprechende Regelungen beinhaltet. Die Ver- und Entsorger sind im Verfahren beteiligt worden.</p>	1. B  2. KA



Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
3 a	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsför- derung und Kreisent- wicklung 19.01.23	<p>9. Die in der Begründung benannte Stellplatzsatzung der Stadt sollte als nachrichtliche Übernahme bzw. zumindest als Hinweis auf der Planzeichnung Erwähnung finden, um klarzustellen, dass es bzgl. der erforderlichen Stellplätze eine Regelung gibt.</p> <p>Textliche Festsetzungen (TF)</p> <p>10. TF Nr. 1: In der TF sollte hinter „Wochenendhäusern“ klarstellend wie folgt ergänzt werden: „für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt“.</p> <p>11. Gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>12. Dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Baugrundstücke dienen bauliche Anlagen wie Standplätze für Müllbehälter oder der Stromverteilerkasten und sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Erläuterung in der Begründung (Seite 5) ist entsprechend zu ändern. Durch die TF Nr. 4 wird bestätigt, dass die Fläche ABCD für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bestimmt ist.</p> <p>13. TF Nr. 2: Gemäß der Festsetzung sollen Garagen unzulässig sein. Überdachte Stellplätze sollen gemäß TF Nr.4 wiederum zulässig sein. Die BauNVO unterscheidet nur zwischen Garagen und Stellplätzen. Auch die Brandenburgische Garage- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) kennt keine „überdachten Stellplätze“ und stellt in § 1 Abs. 1 Satz 2 klar: Stellplätze mit Schutzdächern und ohne Wände (Carports) sind offene Garagen. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	<p>9. Zustimmung, die Satzung wird klarstellend eingefügt, sie ist ja in der Begründung bereits erwähnt.</p> <p>10. Zustimmung, die Festsetzung wird klarstellend ergänzt, entsprechendes geht ja bereits aus dem Gesetz und der Begründung hervor.</p> <p>11. Diese ist als GRZ 0,2 im Plan enthalten. In Rücksprache mit dem Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung resultierte diese Forderung auch aus der Befürchtung, dass die erzielbaren Geschossflächen zu hoch seien und einer schleichenden Wohnnutzung Vorschub leisten. Da diese Argumentation bei großen Grundstücken durchaus nachvollziehbar ist, wird vorgeschlagen, statt einer zulässigen Grundfläche von 0,2 nur noch eine maximale Geschossfläche von 80 m<sup>2</sup> pro Grundstück zuzulassen. Ob diese auf einem oder zwei Geschossen verteilt wird, soll weiterhin den Grundstückseigentümern überlassen bleiben. Damit wird den Bedenken Rechnung getragen. Da weder die Grundlagen der Planung geändert werden oder eine Betroffenheit der Öffentlichkeit oder von Trägern öffentlicher Belange erkennbar ist, kann auf eine erneute Offenlage verzichtet werden.</p> <p>12. Zustimmung, die Erläuterung wird dahingehend klargestellt, dass neben Wochenendhäusern auch Nebenanlagen zulässig sind.</p> <p>13. Zustimmung, die Festsetzung wird klarstellend entsprechend geändert.</p>	9. B  10. B  11. B        12. B        13. B



Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
3 a	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsför- derung und Kreisent- wicklung  19.01.23	<p>19. (Fortsetzung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenverkehrsamt, hier: SG Verkehrssicherheit, Verkehrslenkung</li> <li>- Amt für Veterinärwesen, Lebensmittelüberwachung und Denkmalschutz, hier: SG Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>- Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen</li> <li>- Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin</li> <li>- Untere Bauaufsichtsbehörde (UBA), hier: SG Technische Bauaufsicht</li> <li>- Umweltamt, hier: SG Naturschutz und SG Wasser, Boden, Abfall</li> <li>- Landwirtschaftsamt, hier: SG Agrarstruktur - Behinderten- und Senioren-beauftragten</li> </ul> <p>Die von den beteiligten Fachämtern übermittelten Stellungnahmen sind dieser Stellungnahme als Anlagen beigelegt. Digital vorliegende Fachstellungen einschließlich dieser Stellungnahme werden als PDF vorab 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.</p> <p>20. Vom Jugendamt, SG Planung, Controlling, Finanzen und dem Gesundheitsamt, hier: SG Hygiene und Umweltmedizin lagen bei Erstellung dieser Stellungnahme noch keine Beurteilung vor. Sollten sich im Nachgang noch entsprechende Anregungen und Bedenken ergeben, werden diese umgehend nachgereicht.</p>	<p>20. Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf.</p>	20. KA
3b	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Umweltamt, Unt. Naturschutz- behörde  21.12.22	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.</p> <p>1. In Kapitel 3.5.2 auf Seite 26 der Begründung wird auf „Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages“ verwiesen, da einige Vermeidungs-, Ausgleichs-, Ersatz- und CEF-Maßnahmen keinen bodenrechtlichen Bezug zum Geltungsbereich des Bebauungsplans aufweisen. Dennoch sind diese, insbesondere die artenschutzrechtlich hergeleiteten Maßnahmen, für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans erheblich. Diese Maßnahmen und Flächen sind rechtlich zu sichern. Gemäß §11 Abs.1 BauGB müssen Durchführungsverträge spätestens zeitlich vor dem Satzungsbeschluss über einen BP abgeschlossen werden. Dies gilt auch für städtebauliche Verträge über den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ist eine dingliche Sicherung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die bis zum Inkrafttreten des Bauleitplanes wirksam geworden sein muss. Andernfalls besteht die Gefahr, dass es zur Versagung der Baugenehmigungen kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.</p>	<p>1. Nach Rücksprache mit der uNB liegt der Fokus dieser Forderung auf der rechtswirksamen Sicherung aller Maßnahmen, die über verschiedene Vertragsformen erreicht werden kann. Für diesen B-Plan werden die forstrechtlichen Maßnahmen über eine Zurverfügungstellungserklärung gesichert. Die Maßnahmen, die Eingriffe in Natur und Landschaft ohne bodenrechtlichen Bezug ausgleichen (also im B-Plan nicht festgesetzt werden können), werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Beide Verträge werden vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen. Von daher besteht die uNB auch nicht mehr auf der hier noch geforderten dinglichen (also grundbuchlichen) Sicherung.</p>	1. TB

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
3b	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Umweltamt, Unt. Naturschutzbe- hörde  21.12.22	<p>2. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen V<sub>ASB</sub>1 bis V<sub>ASB</sub>4, E2, E3 und A<sub>CEF</sub>1 (s. Begründung S. 26 und 27) bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die Anbringung der Kästen ist ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag bzw. ggf. über eine dingliche Sicherung rechtlich zu sichern.</p> <p>3. Der Geltungsbereich des BP befindet sich im Naturraum „Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet“. Dementsprechend müssen auch die Kompensationsflächen innerhalb dieses Naturraumes liegen (vgl. § 15 Abs. 2 BNatSchG). Die derzeit vorgesehenen Kompensationsflächen bzgl. der Waldumwandlung befinden sich im Naturraum „Mittlere Mark“.</p>	<p>2. Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbedarf. Wie in der Begründung beschrieben, ist die Sicherung der Maßnahme durch den städtebaulichen Vertrag vorgesehen.</p> <p>3. In Rücksprache mit der uNB können die ausgewiesenen Flächen anerkannt werden, da sie in einem guten räumlichen Bezug zum Eingriffsort stehen. Die Gemarkung Kallinchen liegt im sog. "Unschärfbereich" und zwischen den beiden Naturräumen sind Diskrepanzen in den unterschiedlichen Plänen vorhanden. Im Bereich der Unschärfe bewegt sich das Vorhabengebiet in Abweichungen zum Naturraum von ca. 2 km. Da dies naturräumlich jedoch keine Auswirkungen hat und die Erstaufforstungsfläche eine gute Entfernung (im Vergleich zu anderen Maßnahmenangeboten) zum Eingriffsort von ca. 24 km hat, wird an den Ersatzflächen für den Waldverlust festgehalten. Auch die Forstbehörde hat zu diesen Maßnahmenstandorten bereits ihr Einverständnis gegeben.</p>	2. KA  3. NB
3c	LK Teltow-Fläming, Luckenwalde, Dezernat III, Ordnungsamt, Ordnung und Sicher- heit  29.11.22	<p>Nach Prüfung der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange im Bereich des Ordnungsamtes ergeben sich aus brandschutztechnischer Sicht folgende Hinweise (H) und Nebenforderungen (NF):</p> <p>1. (NF) Gewährleistung der gesicherten Löschwasserversorgung Rechtsgrundlage: § 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan rechnet das Trinkwassernetz zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes an. 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. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Der KMS erlaubt in § 4 (2) Entnahmebedingungen seiner Wasserentnahmesatzung (vom 28.02.2012) die Wasserentnahme aus Hydranten nur zur Erstbrandbekämpfung und bis zum Druckabfall. Dies ist ein undefinierter Zustand und kann nicht in der vorbeugenden Planung berücksichtigt werden. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	<p>1. Über diesen Bebauungsplan kann weder die Auswahl noch die Menge an Baumaterialien oder deren Einstufung in Brandschutzklassen o.ä. festgesetzt werden. Daher wird neben der (richtigerweise nicht anzurechnenden) Trinkwasserversorgungsleitung auch ein Tiefbrunnen bereitstehen, der im Bereich der nordöstlichen Wendeanlage gebohrt werden soll. Er soll mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden bereitstellen und mangels bodenrechtlichen Bezuges über den städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Damit ist der Grundschutz sichergestellt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Darüber hinausgehende Forderungen können sich erst in Folge der Baugenehmigungsverfahren ergeben, wenn die Menge bereitzustellenden Wassers konkret berechnet werden kann. Die am Ende der Stellungnahme angenommenen Rahmenbedingungen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht nachvollziehbar.</p>	1. TB

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
3c	LK Teltow-Fläming, Luckenwalde, Dezernat III, Ordnungsamt, Ordnung und Sicher- heit  29.11.22	<p>1. (Fortsetzung) Sollte der Motzener See herangezogen werden, sind Wasserentnahmestellen nach DIN einzurichten und entsprechende Zufahrten und Bewegungsflächen gemäß Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr für die Einsatzfahrzeuge vorzuhalten. 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. 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". Aus § 3 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG), in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt "DVGW W 405" ergeben sich nach Mitteilung des Ordnungsamtes des Landkreises Teltow-Fläming folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt: Nach Tabelle 1 und der Annahme einer mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mindestens feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>2. (H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.</p> <p>3. (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>	<p>2. Kenntnisnahme. Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. In der bereits laufenden Erschließungsplanung wurden die Fahrbahnbreiten im gesamten Gebiet auf die erforderlichen mindestens 4,50 m berücksichtigt. Auch die Kurvenbereiche wurden gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen der Feuerwehr entwickelt und gemäß Punkt 3 und Tabelle/Bild 1 angepasst.</p> <p>3. Kenntnisnahme. Dies ist nicht Aufgabe der Bebauungsplanung, sondern unterliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Erst dann sind die verwendeten Materialien und ihre Risiken zu bewerten.</p>	<p>2. KA</p> <p>3. KA</p>

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
3d	Landkreis Teltow-Fläming, Luckenwalde, Umweltamt, Wasser, Boden, Abfall  13.12.22	<p>Beim Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall bestehen keine Bedenken oder Einwendungen. Folgende Hinweise der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten:  Aus wasserbehördlicher Sicht wird vorausgesetzt, dass die Abwasserentsorgung zentral erfolgen kann. Hierbei ist es unerheblich, ob der zentrale Anschluss mittels vorhandener Abwasserleitung über die Motzener Str. erfolgt oder Sammelgruben errichtet werden, die regelmäßig vom KMS Zossen bzw. dem beauftragten Entsorgungsunternehmen entsorgt werden. Der zentrale Anschluss über eine bestehende Abwasserleitung wird jedoch favorisiert.  Die Errichtung von Kleinkläranlagen zur Abwasserentsorgung ist für eine Siedlung für Freizeit und Erholungszwecke bzw. bei unregelmäßigem Abwasserabfall als sehr ungünstig zu beurteilen. Hierbei handelt es sich um erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 4 WHG, für die je Anlage eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen wäre. Aussicht auf Erfolg kann wasserbehördlich nicht zugesagt werden.  Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)</p>	Für den Geltungsbereich sowie für die Richtung Motzener See gelegenen Privatgrundstücke ist der Neubau einer gemeinsamen zentralen Abwassersammlung im Bereich des nördlichen Wendehammers vorgesehen, von wo aus in Richtung der bestehenden Abwasserleitung in der Motzener Straße gepumpt werden soll.	B
5	Landesbetrieb Forst Bbg., Oberförsterei Wünsdorf, Zossen OT Wünsdorf  08.12.22	<p>1. Mit dem beauftragten Planungsbüro wurden seit April 2016 regelmäßig die forstrechtlichen Planungsschwerpunkte im Detail für das Planungsgebiet abgestimmt. Gegenüber meiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.01.18, gleiches Geschäftszeichen, hat sich auf Grund forstrechtlicher Änderungen und einer Aktualisierung der Waldfunktionenkartierung zum Stichtag 16.04.18 der forstrechtliche Kompensationsumfang i.S. §8 Abs.3 LWaldG und die Höhe der Sicherheitsleistung wie folgt geändert:  <u>Überplante Waldfläche gem. §2 Abs.1+2 LWaldG und Waldfunktionen:</u>  Dauerhafte Waldumwandlungsfläche (Mischwald): 18.863 m<sup>2</sup>  <u>Betroffene Waldfunktionen (WF) jeweils mit Flächenanteil 100 %:</u>  Walderhalt gemäß §1 LWaldG: Kompensationsfaktor 1,0  Lärmschutzwald (WF 3300): Kompensationsfaktor 1,0  Lokaler Klimaschutzwald (WF 3100): Kompensationsfaktor 1,0  Abschlag für Altlasten: Kompensationsfaktor - 0,75  Resultierender Gesamtkompensationsfaktor 1 : 2,25  Kompensationsumfang:  18.863 m<sup>2</sup> x 2,25 = 42.442 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche  Entscheidung der Vorhabensträgerin gemäß B-Plan, Punkt 3.2.3.2, Seite 19, Maßnahme E3 für Kompensationsvariante „Erstaufforstung und Waldverbessernde Maßnahmen“ im gleichen Naturraum „Mittlere Mark“:  (Fortsetzung nächste Seite)</p>	1. Die finalen Verträge werden mit der Stadt erarbeitet und werden vor Satzungsbeschluss unterzeichnet. In Bezug auf die empfohlene Sicherheitsleistung wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Waldumbau die Pflanzungen bereits 2017 und 2019 erfolgten und eine entsprechende Zwischenabnahme durchgeführt wurde. Die Erstaufforstung wurde 2021 ebenso schon durchgeführt und eine Zwischenabnahme steht diesbezüglich 2024 an. Entsprechend wird empfohlen, von einer Gesamtsicherheitsleistung Abstand zu nehmen, da die Maßnahmen bereits längst durchgeführt und auch nachträglich überwiegend abgenommen wurden.	1. NB

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
5	Landesbetrieb Forst Bbg., Oberförsterei Wünsdorf, Zossen OT Wünsdorf 08.12.22	<p>1. (Fortsetzung)</p> <p>Kompensation Erstaufforstung, Gemarkung Golßen, Flur 13, Flurstücke 52 und 54/1 (als Laubholzbestand): 18.863 m<sup>2</sup> und Kompensation Waldumbau, Gemarkung Neuendorf, Flur 3, Flurstücke 45/2 und 91/3: 25.339 m<sup>2</sup>.</p> <p>Für die finanzielle Absicherung dieser Kompensationsmaßnahmen empfehle ich für die Stadt Zossen die Fixierung einer Sicherheitsleistung in dem noch zu erstellenden „städtebaulichen Vertrag“ (Muster in Anlage) mindestens bis zu dem Zeitpunkt der Abnahme als „gesicherte Kultur“. Die forstrechtliche Sicherheitsleistung bezogen auf die festgelegten Kompensationsmaßnahmen in der Anlage 2 zum B-Plan „Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme“ berechnet sich diesbezüglich wie folgt:</p> <p>Erstaufforstung: 18.863 m<sup>2</sup> x 5,24 € / m<sup>2</sup> = 98.842,12 Euro Waldumbau: 25.339 m<sup>2</sup> x 3,99 € / m<sup>2</sup> = 101.102,61 Euro Gesamtsicherheitsleistung für die forstrechtliche Kompensation: 199.944,74 Euro.</p> <p>Sicherheitsleistung Formulierungsvorschlag: Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn bei der Stadt Zossen, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von 199.944,74 Euro unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt wurde und diese auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss. Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung bei dem Kontoinhaber: Stadt Zossen, Kreditinstitut: XXXX, IBAN: XXXX, BIC: XXXX, Verwendungszweck: Sicherheitsleistung XXXX möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.</p> <p>Meine forstrechtliche Stellungnahme ergeht auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten B-Planunterlagen auf der im Anschreiben angegebenen Internetseite der Stadt Zossen. Insbesondere waren hier zu beachten: Planzeichnung, Begründung mit Umweltprüfung hier insbesondere die Punkte 3.2.1.3. Schutzgut Pflanzen, 3.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft, 3.2.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, 3.4 standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls und die Anlage 2 Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme.</p> <p>Nachgereicht wurden für die notwendige Plausibilitätsprüfung per Email am 05.12.2022 durch das o.g. Planungsbüro folgende angeforderten Unterlagen: (Fortsetzung nächste Seite)</p>		



Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
6	Landesbetrieb für Straßenwesen, Zossen  .05.24	1. Folgt in Kürze	<p>1. Nach der Offenlage fand zur Klärung des Sachverhaltes am 09.04.2024 ein Termin beim Landesamt für Straßenwesen statt. Dort wurde erneut bestätigt, dass das südliche Kallinchen außerhalb der geschlossenen Ortslage an der Landesstraße 944 (Motzener Straße) liegt und daher ein Anbauverbot von 20 m an die bestehende Fahrbahn gelte. Allerdings wird dieses Maß im Bestand an zahlreichen Stellen nicht eingehalten, da die baulichen Anlagen älteren Datums sind. Auch im hier vorliegenden Fall wird dieses Maß unterschritten.</p> <p>Die Option, den südlichen Teil Kallinchens zur geschlossenen Ortslage zu erklären, wurde aus rechtlichen Gründen verworfen.</p> <p>Allerdings wurde in Aussicht gestellt, dass bei einem entsprechenden Antrag der Stadtverwaltung eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 Abs. 9 Bbg. Straßengesetz erfolgen könne. Dieser Antrag wurde im April 2024 gestellt, konnte aber aufgrund personeller Engpässe noch nicht schriftlich beschieden werden. Telefonisch wurde eine Zusage jedoch zwischenzeitlich erneut gegeben.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung sowie die Festsetzungen nach Art und Maß der Nutzung können daher unverändert bleiben.</p> <p>Sobald die schriftliche Stellungnahme vorliegt, wird sie hier ergänzt.</p>	1.

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
8	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Ar- chäologisches Landes- museum, Abt. Boden- denkmalpflege, Zossen  22.11.22	<p>1. Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale be- kannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Boden- denkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <p>1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdver- färbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Kno- chen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denk- malschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmal- pflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungs- stätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unver- ändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>2. Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p>	<p>1. Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf. Der Hinweis ist bereits in die Begründung aufgenommen.</p> <p>2. Dies kann mangels bodenrechtlichen Bezuges über ein Bebauungsplanverfahren nicht gesichert werden. Hierzu wäre z.B. das Baugenehmigungsverfahren ein geeignete- res Instrument.</p>	<p>1. KA</p> <p>2. KA</p>
10	EWE Netz GmbH, Königs Wusterhausen  17.11.22	<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standor- ten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder tech- nisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unse- rer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anla- gen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Er- schließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf. Nach Sichtung der Unterlagen und mit der Verkleinerung des Geltungsbereiches liegen keine Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH im Geltungsbereich. Es ist auch nicht erkennbar, dass Leitungen der EWE Netz GmbH außerhalb des Geltungsbereiches durch das Vorhaben betroffen sein könnten.</p>	<p>KA</p>

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
10	EWE Netz GmbH, Königs Wusterhausen 17.11.22	<p>(Fortsetzung) Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können – damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a></p>		
12	E.ON e.dis AG, Regionalbereich Bbg., Netzdienstleistungen Ost, Fürstenwalde/Spree 17.11.22	<p>Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	<p>Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.</p>	KA

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
12	E.ON e.dis AG, Regionalbereich Bbg., Netzdienstleistungen Ost, Fürstenwalde/Spree  17.11.22	<p>(Fortsetzung) Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p> <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"> <li>- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500</li> <li>- Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf</li> <li>- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf</li> </ul> <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung berücksichtigen möchten: „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“</p>		
13	Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebs- gesellschaft mbH, Königs Wusterhausen  16.02.23	<p>1. Zum mit Schreiben vom 18.01.2023 eingereichten Entwurf des Bebauungsplans (Stand 21. September 2022) möchten wir, als Betriebsführungsgesellschaft des Zweckverbandes Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS), folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>"Zentrales Ziel dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung und Reaktivierung einer früheren Siedlung für Freizeit- und Erholungszwecke. [...] Der bauliche Bestand umfasste 18 kleinere Bungalows, mehrere kleine Nebenbauten sowie ein eingeschossiges Bürogebäude an der Einfahrt (Fst. 685). Die Gesamtanlage ist seit Mitte der 90er Jahre sukzessive unbewohnt, verfallen und wies erhebliche Vandalismusschäden (mit Bränden) auf. Daher wurden die baulichen Anlagen als vorgezogene Entsieglungsmaßnahme Anfang 2017 fachgerecht rückgebaut und in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden entsorgt".</p> <p>Die zukünftigen Grundstückspartellen mit einer "Mindestgröße von 400m<sup>2</sup> (nach derzeitigem Stand zwischen 405 bis 702 m<sup>2</sup>, Durchschnittswert 471 m<sup>2</sup>) [...] sollen individuell mit Gebäuden der Freizeit- / Wochenendnutzung bebaut werden". Garagen sind dabei nicht zulässig.</p>	Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf	1. KA

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
13	Dahme-Nuthe Wasser- , Abwasserbetriebs- gesellschaft mbH, Königs Wusterhausen  16.02.23	<p>2. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>Der Ortsteil Kallinchen der Stadt Zossen ist weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erschlossen. Diese befinden sich u. a. unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plangebietes (hier Flurstücke 683,684 sowie teilweise 685 der Flur 3, Gemarkung Kallinchen) angrenzend in der südwestlich zum Geltungsbereich verlaufenden ‚Motzener Straße‘.</p> <p>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.</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Entwurf enthalten und entsprechen im Allgemeinen dem Bestand.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits über einen TW- bzw. SW-Hausanschluss (hier jeweils als Vorstreckung) an die vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitung sind der Anlage 1, Blatt 1/1 zu entnehmen - hier soweit bekannt.</p> <p>In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits bestehenden Hausanschlüsse Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.</p> <p>Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß vom KMS hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden. Insofern seitens des Vorhabenträgers / der Vorhabenträger eine innere Erschließung des Plangebietes beabsichtigt ist, kann diese, wie bereits in der Begründung zum Entwurf beschrieben, grundsätzlich über die vorgenannten zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des KMS erfolgen, "wobei die Anbindepunkte an die Netze noch mit dem KMS abzustimmen" sind.</p> <p>Hierzu sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, des vorhandenen Anlagenbestandes, der Satzungen des KMS sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand aufzustellen und mit dem KMS rechtzeitig abzustimmen. Die Erschließung ist in einem Erschließungsvertrag mit dem KMS vertraglich zu regeln. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	2. Kenntnisnahme und Weitergabe an die Grundstückseigentümerin, kein Abwägungsbedarf.	2. KA

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
13	Dahme-Nuthe Wasser- , Abwasserbetriebs- gesellschaft mbH, Königs Wusterhausen  16.02.23	<p>2. (Fortsetzung) Bzgl. der Erschließungsplanung bzw. der vorbereitenden Abstimmungen zum Erschließungsvertrag stimmen Sie sich bzw. der Vorhabenträger bitte direkt und ausschließlich mit dem KMS, Herrn Straube (Technischer Leiter) ab - Kontakt: Tel.: 033702/2006 - 24, E-Mail: straub@zvkm.de. Ergänzend möchten wir bereits an dieser Stelle vorsorglich daraufhin weisen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichs-satzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserver-sorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des KMS beitragspflichtig werden.</li> <li>» mit der geplanten Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche zur Er-schließung der geplanten Parzellen des Sondergebietes ‚Erholung / Wo-chenendhausgebiet‘ eine zwingende Voraussetzung zur Übernahme der Anlagen in den Bestand des KMS nicht gegeben ist.</li> </ul> <p>In diesem Fall 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. Anmerkung - "die noch im Vorentwurf vorgesehene Übernahme aller Stra-ßenverkehrsflächen durch die Stadt Zossen wird nicht weiterverfolgt".</p> <p>3. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neu-ordnung 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 grundsätzlich die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. 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. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserver-sorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwas-servorhaltung besteht grundsätzlich nicht. (Fortsetzung nächste Seite)</p>	<p>3. Kenntnisnahme und Weitergabe an die Grundstücksei-gentümerin, kein Abwägungsbedarf (siehe auch Stellung-nahme 3c.1). Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	3. KA

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
13	Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebs- gesellschaft mbH, Königs Wusterhausen  16.02.23	<p>3. (Fortsetzung) 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. 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". Der Absatz in der Begründung zu o. g. B-Plan ist dahingehend textlich anzupassen / zu ergänzen.</p> <p>4. Im Weiteren ist der Begründung zu entnehmen, dass "durch den Verlust von 18.863 m<sup>2</sup> Waldfläche [...] 18.863 m<sup>2</sup> Erstaufforstung und 25.339 m<sup>2</sup> waldverbessernde Maßnahmen umzusetzen [sind]. Die Erstaufforstung wird im Naturraum Mittlere Mark in der Gemarkung Golßen, in der Flur 13 auf den Flurstücken 52 und 54 erfolgen. Die waldverbessernden Maßnahmen werden im Naturraum Mittlere Mark in der Gemarkung Neuendorf in der Flur 3 in den Flurstücken 45/2 und 91/3 erfolgen". Die Maßnahmen zur Erstaufforstung sowie zum Waldumbau wurden bereits durchgeführt. Redaktioneller Hinweis: Wir empfehlen Ihnen den Bezug auf die Anlage im Pkt. 3.2.3.2 Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der erheblichen Auswirkungen' der Begründung zu B-Plan auf Plausibilität zu prüfen - siehe Seite 19 "Die entsprechenden Maßnahmendetails befinden sich in Anlage 3". Ist hier Anlage 2 gemeint?</p>	4. Der Schreibfehler wird korrigiert.	4. B
15	Landesbüro der aner- kannten Naturschutz- verbände, Potsdam  14.12.22	<p>1. Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Reaktivierung einer ehemaligen Siedlung für Freizeit- und Erholungszwecke. Die Fläche ist ca. 1,9 ha groß und bewaldet. Auf die, in den umweltrelevanten Stellungnahmen bereits hingewiesenen kritischen Punkte wird erneut kritisch verwiesen, soweit sie nicht in der Überarbeitung berücksichtigt wurden.</p> <p>2. Besonders ist an dieser Stelle anzumerken ist, dass eine Biotopkarte mit den vorhandenen Arten erstellt werden muss.</p>	<p>1. Diese Formulierung ist sehr allgemein und nicht verständlich. Der NABU hatte bis jetzt keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>2. Entsprechend der Anlage 1 des BauGB wird in Abs.2 eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Bestandaufnahme angesetzt. Diesem geforderten Bestandteil wurde im Kapitel 3.2.1.3 im Umweltbericht ausreichend nachgekommen, in dem die Biotopbezeichnungen und deren prägende Arten textlich aufgeführt wurden. Dies wurde als fachlich ausreichend angesehen, da die Vorhabenfläche homogen und kleinflächig ist.</p>	1. KA  2. NB

Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
15	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, Potsdam 14.12.22	<p>3. Laut Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag werden die alten Bungalows rückgebaut und neue errichtet. Eine erhebliche Umgestaltung des Gebietes soll stattfinden und es besteht die Notwendigkeit Waldbestandsbäume zu fällen. Nur Jungbäume sollen erhalten bleiben und sämtliche Altbäume gefällt werden. Wir lehnen einen Kahlschlag der Fläche ab. Gerade Altbäume sind nicht mit Jungbeständen zu ersetzen. Die ursprüngliche Planung, die Altbäume zu erhalten, muss wieder favorisiert werden. Hierzu weisen wir auch auf die Resolution vom Nabu LV Brandenburg „Walderhalt und Waldaufwertung statt Waldersatz“ hin. Diese ist ebenfalls Bestandteil der Stellungnahme.</p> <p>4. Zu den Ausgleichmaßnahmen ist folgendes zu sagen: Insbesondere lehnen wir ab, den Abtrag des Hügels als Entsiegelungsmaßnahme anzurechnen.</p> <p>5. Es ist genau zu definieren, was unter einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu verstehen ist, indem ein Mindestmaß an Versickerungsfähigkeit (Kf-Wert) gem. DIN 18130-1 festgelegt wird (mind. 10% m/s).</p>	<p>3. Die angehängte Resolution ist inhaltlich nachvollziehbar und auch grundsätzlich verständlich. In Bezug auf diesen B-Plan waren mehrere Experten vor Ort, um sich ein Bild vom Waldbestand zu machen und mögliche Risiken mit dem Nutzen abzuwägen. Da der Altbestand sehr lückenhaft und der Kronenansatz sehr weit oben angesetzt ist (womit sich die Hebelwirkung bei Windlast und Freistellung drastisch erhöht), werden die übrigbleibenden Bäume einem deutlich höheren Windlastrisiko ausgesetzt, das sie durch Zuwachs in ihrem Alterszustand nicht mehr kurzfristig ausgleichen können. Das daraus entstehende Risiko in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht (Stand- und Bruchsicherheit) ist keiner der Experten, die vor Ort waren, bereit zu tragen. Im Rahmen dieses Verfahrens müssen alle Belange Betrachtung finden, die ökologischen wie auch Sicherheit der Menschen. In diesem Falle wird hier die Fällung der Altbäume und eine Neuaufforstung unumgänglich sein.</p> <p>4. Entsprechend den Erfahrungen mit den Altlasten und Abfällen auf der B-Plan-Fläche ist zu vermuten, dass es sich bei dem besagten Hügel ebenfalls um eine vorbelastete Fläche handelt. In den Hinweisen zur Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE) werden auf Seite 33 Faktoren für den Ausgleich/Ersatz von Bodenüberschüttungen bei einem Eingriff genannt. Entsprechend ist es nachvollziehbar, diese Anwendung auch im gegenteiligen Fall zu treffen, wenn zusätzlich eine Vorbelastung nicht zweifelsfrei auszuschließen ist. Auf dieser Basis wurde die Ausgleichsmaßnahme in Abstimmung mit der uNB angesetzt.</p> <p>5. Die Festsetzung 7 soll der zunehmenden Vollversiegelung von Flächen entgegenwirken, die vorwiegend aus Asphalt- oder Betondecken bestehen und damit den Boden als Lebensraum fast vollständig entwerten. Zur Klarstellung kann der Forderung zugestimmt werden und die Festsetzung ergänzt werden: Zulässige Befestigungen sind Rasengittersteine, Schotterrasen, Kies, Holzschnitze, Mulch oder Pflaster mit mehr als 15% Fugenanteil sowie weitere Beläge, die laut DIN 18130-1 eine Versickerungsfähigkeit von mindestens 50% haben.</p>	<p>3. NB</p> <p>4. NB</p> <p>5. B</p>



Nr	Absender, Post vom	Anregungen / Bedenken	Stellungnahme des Planungsbüros und der Stadtverwaltung	Be- schluss- vorschlag
16	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruk- tur, Stahnsdorf  28.11.22	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) -als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG- hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplänen aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Ob und wie Telekommunikationsleitungen gelegt werden, obliegt den privaten Grundstückseigentümern. Eine notwendige Infrastruktur zur Erschließung wie z. B. Strom- oder Wasserversorgung stellen Telekommunikationsleitungen nicht dar. Von daher werden für einen privaten Leistungsanbieter hier auch keine Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet.</p>	NB
20	Landesamt für Berg- bau, Geologie und Rohstoffe  14.12.22	<p>1. Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>2. Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz – GeolIDG)).</p>	<p>1. Kenntnisnahme, kein Abwägungsbedarf.</p> <p>2. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde an die Grundstückseigentümerin weitergeleitet. Der Hinweis wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>	1. KA  2. B

Von den 28 angeschriebenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange antworteten ohne Bedenken, Einwände oder Anregungen:

	<b>Bezeichnung der Behörde und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Ort</b>	<b>Schreiben vom</b>
3e	Landkreis Teltow-Fläming, Straßenverkehrsamt	Luckenwalde	29.11.22
3f	Landkreis Teltow-Fläming, Landwirtschaftsamt / Agrarstruktur	Luckenwalde	02.12.22
3g	Landkreis Teltow-Fläming, Behinderten- und Seniorenbeauftragte	Luckenwalde	29.11.22
3h	Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat I, Hauptamt / Infrastrukturmanagement	Luckenwalde	30.11.22
3i	Landkreis Teltow-Fläming, untere Denkmalschutzbehörde	Luckenwalde	23.11.22
4a	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Fachbereich Wasserwirtschaft	Potsdam	30.11.22
4b	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Fachbereich Immissionsschutz	Potsdam	24.11.22
7.	Landesamt für Bauen und Verkehr	Cottbus	01.12.22
11.	Gascade Gastransport GmbH	Kassel	22.11.22
14.	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"	Mittenwalde	18.11.22
19.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Bonn	21.11.22
23.	Stadt Baruth	Baruth	01.12.22
28.	Landkreis Dahme-Spreewald	Lübben (Spreewald)	14.12.22

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange antworteten nicht:

	<b>Bezeichnung der Behörde und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Ort</b>
9.	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband	Ludwigsfelde
17.	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	Berlin
21.	Gemeinde Rangsdorf	Rangsdorf
22.	Stadt Mittenwalde	Mittenwalde
24.	Gemeinde Am Mellensee	Am Mellensee
25.	Stadt Ludwigsfelde	Ludwigsfelde
26.	Stadt Trebbin	Trebbin
27.	Amt Schenkenländchen	Teupitz

Während des Offenlagezeitraumes gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 02.11. – 02.12.2022 gingen keine Stellungnahmen aus der Bevölkerung ein.