

**Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanes Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" fand gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2018, seiner Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee, Zossener Straße 21c in 15838 Am Mellensee, Ortsteil Klausdorf statt.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben und keine Stellungnahme zur Niederschrift gebracht.

**Übersicht der mit dem Entwurf des Bebauungsplanes beteiligten berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden**

Mit Schreiben vom 02.06.2018 wurden gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden mit dem Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" und seiner Begründungen beteiligt. Sie hatten ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats, bis zum 07.07.2018 abzugeben.

In den Stellungnahmen sollten sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie hatten auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, hatten sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Daraufhin gingen Stellungnahmen von 14 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von zwei Nachbargemeinden ein, zum Teil mit Überschreitung der für die Abgabe gesetzten Frist bis zum 07.07.2018. Hinweis: Da die gesetzte Frist für die Rückäußerung, der 07.07.2018, auf einen Sonnabend fiel, endete die Frist gemäß § 193 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) am darauffolgenden Montag, den 09.07.2018.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden darüber informiert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2018 bis einschließlich 11.07.2018 in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee stattfand.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

lfd. Nr.	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Posteingang	Bemerkungen
01	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Referat GL 5</b> Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam	29.06.2018	fristgerecht	Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, siehe Auswertung
02	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle</b> Oderstraße 65, 14513 Teltow	03.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
03	<b>Landesamt für Umwelt (LfU)</b> , Abteilung T 25 Technischer Umweltschutz / Überwachung Postanschrift: Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam	03.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
04	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Wünsdorf</b> Steinplatz 1, 15806 Zossen	12.06.2018 25.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
05.1	<b>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> <b>Bereich Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	23.07.2018	23.07.2018	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt; bitte beachten: Denkmalliste wird fortgeschrieben
05.2	<b>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> <b>Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b> Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen, OT Wünsdorf	12.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
06	<b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b> Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten	20.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
07	<b>Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS)</b> Am Baruther Tor 12 / Haus 134-1, 15806 Zossen	04.07.2018	10.07.2018	Der LS stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich zu. siehe Auswertung
08	<b>Evangelische Kirche, Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz</b> Georgenkirchstraße 69, 10249 Berlin	-	-	keine Rückäußerung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Posteingang</b>	<b>Bemerkungen</b>
09	<b>Landkreis Teltow-Fläming</b> <b>Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung</b> Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde	09.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
10	<b>Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"</b> Storkower Straße 1, 15749 Mittenwalde OT Gallun	05.06.2018	fristgerecht	Die Stellungnahme vom 07.11.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit, siehe Auswertung
11	<b>Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden</b> Berliner Allee 30-32, 15806 Zossen OT Wündsdorf	28.06.2018	fristgerecht	Der Zweckverband KMS Zossen stimmt dem Bebauungsplan zu; die Stellungnahme des Verbandes vom 14.11.2017 wird bestätigt, siehe Auswertung
12	<b>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)</b> Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde	02.07.2018	fristgerecht	gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, sofern ein Hinweis beachtet wird, siehe Auswertung
13	<b>E.DIS Netz GmbH</b> Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland Luckenwalder Straße 66, 15711 Königs Wusterhausen	08.06.2018	fristgerecht	keine Bedenken, alle bereits getroffenen Aussagen der Stellungnahme vom 02.11.2016 behalten weiterhin Gültigkeit, siehe Auswertung
14	<b>EWE Netz GmbH</b> Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen	07.06.2018	fristgerecht	siehe Auswertung
15	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> , Technik Niederlassung Ost Dresdner Straße 78, 01445 Radebeul	03.07.2018	fristgerecht	siehe Auswertung

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB

17. September 2018

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 (2) BAUG

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Behörden und Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Posteingang</b>	<b>Bemerkungen</b>
N	<b>Nachbargemeinden</b>			
N 1	<b>Stadt Zossen</b> Marktplatz 20, 15806 Zossen	-		keine Rückäußerung
N 2	<b>Stadt Trebbin</b> Markt 1-3, 14959 Trebbin	14.06.2018	fristgerecht	keine Anregungen und Bedenken, planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.
N 3	<b>Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b> Ruhsldorf Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal	-		keine Rückäußerung
N 4	<b>Stadt Baruth / Mark</b> Ernst-Thälmann-Platz 4, 15837 Baruth	07.06.2018	fristgerecht	Belange der Stadt Baruth/Mark werden durch die Planung nicht berührt

**Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
01.1	<b>Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)</b> teilt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
01.2	Die GL verweist auf die Bindungswirkung: Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den angeführten Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme ist bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt worden.</b> Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind von der Gemeinde Am Mellensee ermittelt und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt worden.  <b>Keine Änderung der Planung</b>
01.3	Darüber informiert die GL, dass sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zurzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Der Entwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche der rechtswirksame LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleibt.  Unter Bezugnahme auf Artikel 20 des Landesplanungsvertrages wird um Übersendung des Bauleitplans nach seinem Inkrafttreten gebeten.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>

<sup>1</sup> laufende Nummerierung der an der Planung beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

02.0

**Einleitend gibt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming in ihrer Stellungnahme folgende formale Hinweise.**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger 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 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und ist mit seiner Bekanntmachung in Kraft getreten. Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.**

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat am 05.07.2018 mit acht Urteilen den Regionalplan "Havelland-Fläming 2020" für unwirksam erklärt. Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.

Der 2. Senat des Oberverwaltungsgerichts hat festgestellt, dass der Plan an formellen Fehlern leidet. Die Satzung über den Regionalplan ist fehlerhaft ausgefertigt worden und die Öffentlichkeitsbeteiligung im Planaufstellungsverfahren war unzureichend. Zudem leidet der Regionalplan an Abwägungsfehlern. Unter anderem weist er kein schlüssiges gesamträumliches Planungskonzept auf, weil es zum Teil an der notwendigen Differenzierung zwischen Flächen, auf denen eine Windkraftnutzung aus tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich ist, und solchen Flächen fehlt, die nach dem Willen der Regionalversammlung nicht für die Windenergie genutzt werden sollen. Dadurch wurde entgegen dem gesetzlichen Auftrag für die Windenergie nicht hinreichend Raum geschaffen.

Die Revision zum Bundesverwaltungsgericht wurde nicht zugelassen.

### **Keine Änderung der Planung**

02.1

**Regionalplanerische Belange**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat mit ihrer Stellungnahme vom 29.11.2017 zum Bebauungsplanvorentwurf darauf hingewiesen, dass für die Gemeinde Am Mellensee die Ortslage Sperenberg als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 in der Festlegungskarte des Regionalplans festgesetzt ist, nicht aber die Ortslage Klausdorf.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Anregung Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" wird nicht gefolgt.** Es wird nochmals auf die bereits zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf erfolgte Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee verwiesen:

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Angesichts der Größe des Plangebietes und der hohen Anzahl an neuen Wohneinheiten hat sie auch angeregt, eine konkretere Darstellungen in Bezug auf die zukünftige Stadtentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung einer möglichen Nachfrage nach Wohnbauflächen und des dieser Nachfrage gegenüberstehenden Flächenangebots vorzunehmen sowie mögliche Planungsalternativen innerhalb des Vorzugsraums in Erwägung zu ziehen.

Diesen Anregungen ist die Gemeinde mit dem aktuellen Planentwurf nur teilweise gefolgt. Insbesondere vermisst die regionale Planungsgemeinschaft weiter Darlegungen zu möglichen Planungsalternativen im Vorzugsraum.

Gleichwohl hält die Regionale Planungsgemeinschaft die Argumentation der Gemeinde auf Seite 19f. insoweit für nachvollziehbar, als dass eine grundsätzliche Eignung des Ortsteils Klausdorf für die weitere Entwicklung von Wohnneubauf Flächen auf Grund der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur durchaus in Betracht zu ziehen ist. Sie sieht im konkreten Fall auch Anlass dafür, bei einer zukünftigen Fortschreibung / Neuaufstellung des Regionalplans die Anwendung der Kriterien für die Festlegung von Vorzugsräumen zu überdenken und ggf. abzuändern. Eine Unvereinbarkeit des Grundsatzes 2.1.1 des Regionalplans mit dem Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) besteht hingegen nicht.

**Steuerung der Siedlungsentwicklung durch den Regionalplan / 2.1.1. (G) Vorzugsräume Siedlung**

Wie bereits in der Stellungnahme der Gemeinde zum 1. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 erwähnt, sind Regionalpläne nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 1 die Ziele der Raumordnung (zu denen auch die Ziele der Landesplanung gehören) zu beachten. Der Leitsatz L 4.5 des LEP B-B ist ein solches Ziel. Damit ist es der Abwägung des Trägers der Regionalplanung entzogen, er hat seinen Regionalplan diesem Ziel anzupassen. Nur wenn in dem Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans eine Konkretisierung des landesplanerischen Ziels erfolgen würde, wäre dieser Grundsatz mit den Zielen der Landesplanung vereinbar. Eine Konkretisierung kann aber nur durch Modifikation, aber nicht durch Aufhebung eines landesplanerischen Ziels für die Mehrheit der betroffenen (nicht als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen) Gemeinden erfolgen.

Auch wenn die regionale Planungsgemeinschaft in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf keine Unvereinbarkeit des Grundsatzes 2.1.1 des Regionalplans mit dem Ziel 4.5 des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sieht, erscheint der Gemeinde Am Mellensee der (nun seit dem 05.07.2018 vom Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärte) Regionalplan Havelland-Fläming zumindest in dem "Punkt 2.1.1 - Vorzugsräume Siedlung" nicht mit dem höherrangigen Recht des LEP B-B vereinbar.

Gleichwohl werden die Planungskriterien Siedlung nach dem Planungselement 2.1 einer näheren Prüfung unterzogen. Das Kriterium 2.1.1.1 erfasst als Kriterien vier Einrichtungen, die vorhanden sein müssen, um das Kriterium Vorzugsraum Siedlung zu erfüllen. Diese vier Einrichtungen sind



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Schule, Kindertagesstätte, Praxis Allgemeinmediziner (oder vergleichbare Einrichtung) und ein festes Angebot an Lebensmitteln.

Gerade das Kriterium Schule wird aufgrund von interkommunaler Zusammenarbeit regelmäßig von mehreren Gemeinden gemeinsam wahrgenommen, wobei der Schulstandort nur der Belegenheitsgemeinde regionalplanerisch zugeschlagen wird und damit die Bestrebungen der Kommunalzusammenarbeit konterkariert.

Hier ist den Bedürfnissen Brandenburger Gemeinden und der besonderen städtebaulichen und ländlichen Struktur durch Überarbeitung des Regionalplanentwurfes Rechnung zu tragen.

Neben dem ortsansässigen Allgemeinmediziner verfügt Klausdorf über eine Apotheke, einen Zahnarzt, eine Physiotherapiepraxis und eine homöopathische Praxis, Speisegaststätten und Kindertagesstätten.

Einzig das vierte Kriterium Schule scheint zu fehlen. Die Gemeinde Am Mellensee nutzt innerhalb des Gemeindegebietes unterschiedliche Standorte für die Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge und diese teilweise als bestehende Standorte übernommen oder an etablierten Lagen konzentriert. Diese praktikablen und sinnvollen Strukturen haben sich in der Vergangenheit als effizient erwiesen, aber dazu geführt, dass dem Ortsteil Klausdorf das Merkmal Schule fehlt, um als Vorzugsraum Siedlung dargestellt zu werden.

Aus diesem Grunde der Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf als zentralem Verwaltungsstandort die Gewährung des Vorzugsraumes Siedlung zu verweigern, würde die sinnvolle interkommunale sektorale Zusammenarbeit geradezu konterkarieren und zusätzliche Infrastrukturkosten für die Errichtung einer neuen eigenen Schule zum Nachweis des

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

vierten Kriteriums nach sich ziehen. Dies kann weder regionalplanerisch gewollt, noch haushalterisch sinnvoll oder gar beabsichtigt sein. Diese Argumentation fand im 2. Entwurf des Regionalplans keine Beachtung. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Am Mellensee wiederholt beantragt - wenn der Grundsatz 2.1.1 (G) des Regionalplanentwurfes in der vorliegenden Fassung vom 26. April 2012 beibehalten werden soll - der Gemeinde den Status "Vorzugsraum Siedlung mit der Maßgabe Gemeinde Am Mellensee, Ortslage Klausdorf" zu gewähren und der Liste des 2.1.1 Abs. 2 unter dem Landkreis Teltow-Fläming, Am Mellensee (Gemeinde), Ortslage Klausdorf zuzufügen

**Darüber hinaus hat die Gemeinde Am Mellensee mit ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Regionalplans auf den Grundsatz (G) 2.2.1.2. Funktionsschwerpunkte der Grundversorgung erneut die Aufnahme der Ortslage Klausdorf und der Ortslage Mellensee als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung" gefordert.**

Die Ortslage Klausdorf erfüllt eine Vielzahl von Planungskriterien zu 2.2.1.2. Insbesondere durch den Sitz der Kommunalverwaltung in der Ortslage Klausdorf besteht ein Anrecht als "Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung". Darüber verfügt die Ortslage Klausdorf über Kindertagesstätte, Allgemeinmediziner, Einkaufszentrum, Zahnarztpraxis, mobile Altenpflege, Freiluftsportanlage, Sporthalle, Apotheke, Bankfiliale, Poststelle, etc. Die Ortslage Mellensee verfügt über Schule mit Horteinrichtung, Hebammenpraxis, Einkaufsdiscounter, Sportzentrum der Gemeinde mit Kegel-Bowlinganlage, Freiluftsportanlage und Sport-Mehrzweckhalle, Jugendclub, Poststelle, etc. Die Ortslagen Klausdorf und Mellensee gehen territorial ineinander über und werden in ihrer Entwicklung gemeindlich nicht getrennt betrachtet.

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Die Intentionen der Stellungnahme der Gemeinde Am Mellensee zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020, zuletzt mit Schreiben vom 05.03.2014 zum 2. Entwurf haben weiterhin volle Gültigkeit.

Die Gemeinde verfügt weder über ein wohnungspolitisches Konzept, Bedarfsabfragen oder Statistiken zu Anfragen zur Wohnraumversorgung / -bereitstellung. Aus der aktuellen baulichen Wohnbauentwicklung stellt die Gemeinde fest, dass sich ca. 50 % aller Bauanträge im Sinne der Innenentwicklung auf den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Klausdorf konzentrieren. Im Ortsteil Sperenberg verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Klausdorfer Chaussee" setzt mit einer Mischgebietsfläche Wohnbaupotenziale fest. Für diese privaten, am Rande des Siedlungsgebietes konzipierten Baugebietsflächen fehlt es an der privaten Umsetzungsinitiative. Dagegen steht das private innerörtliche Entwicklungsengagement im Ortsteil Klausdorf. In Sperenberg würde die randseitige Ortsentwicklung einen Donuteffekt bewirken, in Klausdorf den Ortskern wesentlich stärken. Letzterem, der konsequenten Innenentwicklung, ist der Vorzug zu geben. Dieses hat in Klausdorf - wie oben beschrieben - zahlreiche ortsentwicklungsseitige Vorteile.

**Insofern wird der Anregung der Regionalen Planungsgemeinschaft, das Planvorhaben zu überdenken und Alternativen zur für die Siedlungsentwicklung im Vorzugsraum Siedlung "Ortslage Sperenberg" zu erwägen, nicht gefolgt.**

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.0	<p>Die <b>Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des Landesamtes für Umwelt (LfU)</b> hat die Entwurfsunterlagen von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis nehmen und prüfen lassen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
03.1	<p>Hinsichtlich des <b>Immissionsschutzes</b> teilt das LfU mit, dass es zuletzt am 24.11.2017 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf abgegeben hat. Die aktuellen Planungsunterlagen (Stand: 04/2018) wurden im Vergleich zur letzten Beteiligung (Stand: 15.09.2017) u.a. um ein schalltechnisches Gutachten, textliche Festsetzung zum Immissionsschutz ergänzt und die Kennzeichnung der Baugebiete angepasst. Der vorliegende B-Plan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 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> <p>Im WA 3, das der Zossener Straße am nächsten liegt, wird eine Überschreitung der Orientierungswerte (OW) nach DIN 18005 um 6 dB(A) tagsüber ermittelt. Die Tagwerte im WR 1-3 und WA 2, 4 (hier ist sicherlich das WR 4 gemeint, eine WA 4 ist nicht festgesetzt) werden eingehalten. In der Nacht werden im WA 3 Überschreitungen um 10 dB(A) und im WR 2 um 5 dB(A) prognostiziert.</p> <p>Den Planungsunterlagen liegt eine schalltechnische Untersuchung bei. Der Herangehensweise und Methodik des Gutachters wird gefolgt. Die fachlichen und rechtlichen Grundlagen und Regelwerke wurden beachtet. Unter der Voraussetzung, dass die verwendeten Daten und getroffenen Annahmen Bestand haben, erschei-</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

nen die Ergebnisse plausibel. An Hand der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden textliche Festsetzungen abgeleitet. Die textlichen Festsetzungen sind geeignet und verhältnismäßig, um die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch Freizeitlärm und Anlagen des ruhenden Verkehrs ist nicht zu erwarten.

Fazit: Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Schallimmissionen der Zossener Straße (L 79). Die Hinweise des Landesamtes für Umwelt (LfU) vom 24.11.2017 wurden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden betrachtet.

Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan bei Einhaltung der vorgenannten Hinweise seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Den Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen der Planung wird gefolgt. Es ergeben sich keine weiteren Hinweise und Bedenken.

- 03.2 Die Stellungnahme der Abteilung Technischer Umweltschutz 2 des LfU verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Redaktioneller Hinweis: Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 10.1 wird darauf hingewiesen, dass seit Juli 2016 die Neufassung der DIN 4109 vorliegt. Sie ist allerdings noch nicht in der "Liste der technischen Baubestimmungen" aufgeführt und daher nicht bindend.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Das Ergebnis der Abwägung durch die Gemeinde Am Mellensee sowie die Bekanntmachung des Bebauungsplans werden mitgeteilt.

Im Kapitel 5.2.1 Schutzgut Mensch der Begründung zum Bebauungsplamentwurf ist bezüglich der Neufassung der DIN 4109 bereits wie folgt hingewiesen worden (Fußnote): "Die Ausführungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die DIN 4109 von 1989, da die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018 in Brandenburg nicht bauaufsichtlich eingeführt und daher nicht anzuwenden ist. Momentan kann keine Aussage dazu getroffen werden, wann mit der bauaufsichtlichen Einführung dieser Norm in Brandenburg zu rechnen ist."

**Keine Änderung der Planung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03.3	Hinsichtlich der <b>wasserwirtschaftlichen Belange</b> gemäß § 126 Abs. 3, Satz 3 BbgWG besteht für das <b>Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)</b> keine Betroffenheit.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>
04.0	Die <b>Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde</b> stimmt den Bebauungsplanentwürfen Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" und 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" aus forstrechtlicher Sicht zu.  Sofern nachfolgende Ergänzungen / Forderungen erfüllt werden, erreichen die Planunterlagen die forstrechtliche Qualifizierung gemäß Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008.  Hiernach bedarf es keiner Genehmigung der unteren Forstbehörde zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Der rechtskräftige Bebauungsplan nach § 30 BauGB steht dann der Genehmigung gleich.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Ergänzungen / Forderungen werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
04.1	<u>Forderungen</u>  Abbildung in der Begründung zu den B-Plänen bzw. im städtebaulichen Vertrag:  1. Flurstücksscharfe Aufstellung der überplanten Waldfläche nach Gemarkung / Flur / Flurstück / Gesamtfläche Flurstück (m²) / Waldumwandlungsfläche dauerhaft (m²) 2. Zeitliche Abfolge Waldinanspruchnahme und Durchführung Kompensationsmaßnahme (Kompensationsmaßnahme muss innerhalb von 24 Monaten nach Waldinanspruchnahme umgesetzt sein) 3. Kompensationsmaßnahmen Erstaufforstung und ökol. Waldbau im Naturraum "Mittlere Mark"	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Den Forderungen wird durch ihre Abbildung in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. durch Aufnahme im städtebaulichen Vertrag nachgekommen.  <b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- Darstellung der anteiligen Fläche auf einer Katasterkarte
  - Maßnahmebeschreibung / Pflanzplan (Baumarten, Pflanzenzahlen, Pflege, Nachbesserung, Schutzmaßnahmen)
4. Hinterlegung einer Sicherheitsleistung für Kompensationsmaßnahmen  
B-Plan 16-02: 7.489,58 €; B-Plan 16-03: 679,89 €

Formulierungsvorschlag

Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, wenn bei der Gemeinde Am Mellensee, eine unbefristete, selbstschuldnerische

Bankbürgschaft in Höhe von

B-Plan 16-02: 7.489,58 €

B-Plan 16-03: 679,89 €

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: Gemeinde Am Mellensee

Kreditinstitut: /BAN: BIC: Verwendungszweck:

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens anzugeben.

Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Dabei wird der Zeitpunkt, wann die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen tatsächlich eintritt und somit der Sicherungszweck entfällt, wie folgt definiert:

Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen- und -sträuchern

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz-, oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein. Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Flächen müssen erwarten lassen, dass auf ihnen eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.

Begründung

Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto der Gemeinde Am Mellensee. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der

Verwaltungsvorschrift zu § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (VV § 8 LWaldG), Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 02.11.2009 und der

Verordnung über die Walderhaltungsabgabe (Walderhaltungsabgabeverordnung - WaldErhV) vom 25. Mai 2009 (GVBl.II/09, [Nr. 18], S.314)

Die Höhe der Sicherheitsleistung berechnet sich aus dem Bodenwert eines zur Aufforstung geeigneten Grundstückes gleicher Lage und den Kosten einer standortgerechten Laubholzmischkultur (B-Plan 16-03) bzw. einer ökol. Waldumbaumaßnahme (B-Plan 16-02) einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5-jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.

Dauerhaft umzuwandelnde Fläche [m<sup>2</sup>] x Bewertungsfaktor = Ersatzfläche [m<sup>2</sup>]



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**B-Plan 16-02:

$1.754 \text{ m}^2 \times 2 = 3.508 \text{ m}^2$

Begründung einer Laubholzkultur und 5-jährige Pflege auf  $3.508 \text{ m}^2 \times 1,51 \text{ €/m}^2 = 5.297,08 \text{ €}$

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstücks in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche  $3.508 \text{ m}^2 \times 0,625 \text{ €/m}^2 = 2.192,50 \text{ €}$

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 7.489,58 €.

B-Plan 16-03:

$173 \text{ m}^2 \times 2 = 346 \text{ m}^2$

Begründung einer Laubholzkultur und 5 jährige Pflege auf  $346 \text{ m}^2 \times 1,34 \text{ €/m}^2 = 463,64 \text{ €}$

Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstücks in der Region bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche  $346 \text{ m}^2 \times 0,625 \text{ €/m}^2 = 216,25 \text{ €}$

Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 679,89 €.

5. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung der Kompensationsmaßnahmen wird vor Rechtskraft des B-Planes geschlossen.

04.2 Auf die mit Schreiben vom 15.06.2018 übersandten Unterlagen zu den konkreten forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen für die durch das Vorhaben überplante Waldfläche hat die Oberförsterei Wünsdorf des Landesbetriebes Forst Brandenburg als Untere Forstbehörde folgende nachträgliche Stellungnahme abgegeben.

Den Maßnahmen Erstaufforstung in Felgentreu und Waldumbau in Gräningen wird forstfachlich zugestimmt. Damit ist die Forderung Nr. 3 der Stellungnahme vom 12.06.2018 erfüllt.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.**

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Bezüglich der Führung eines Genehmigungsverfahrens verweist die Oberförsterei Wünsdorf auf Seite 1 ihrer Stellungnahme vom 12.06.2018. Hiernach sei nochmals zusammenfassend vermerkt, wird der B-Plan forstrechtlich qualifiziert (Umsetzung der Forderungen Nr. 1-5 in der Stellungnahme vom 12.06.2018) bedarf es keines Genehmigungsverfahrens. Nach Rechtskraft des Plans darf die Waldumwandlung vollzogen werden. Erfolgt keine forstrechtliche Qualifizierung, wird über die Waldumwandlung im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit entschieden. Das übersandte Antragsformular ist daher aktuell entbehrlich.

05.2 Der **Bereich Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum** hat zuletzt mit Schreiben vom 07.11.2017 Stellung genommen. Hinsichtlich bodendenkmalpflegerischer Belange gibt es seitdem keine neuen Erkenntnisse, die die o.g. Planung in ihrer jetzigen Fassung berühren würden. Somit besitzt dessen Stellungnahme vom 07.11.2017 weiterhin Gültigkeit.

Darin weist der Bereich Bodendenkmalpflege daraufhin, dass im Zuge von Erdarbeiten beim Entdecken von Bodendenkmalen, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG) anzuzeigen sind. 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). Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplanvor- und zum Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) ein Hinweis auf dem Umgang mit archäologischen Bodenfunden während der Bauausführung aufgenommen worden.

**Keine Änderung der Planung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

06.1 In der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) hat das **Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)** den Bebauungsplanentwurf geprüft.

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.**

**Keine Änderung der Planung**

Gegen den Bebauungsplanentwurf einschließlich der, gegenüber dem B-Plan-Vorentwurf vom September 2017 zwischenzeitlich in die Planungsunterlagen eingearbeiteten geringfügigen Änderungen und Ergänzungen, die die Grundzüge der Planung (z. B. Art der baulichen Nutzung, maximale Bauhöhen, verkehrliche Erschließung) nicht berühren, bestehen aus Sicht der Landesverkehrsplanung keine Einwände.

Begründung: Mit dem Bebauungsplan sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines reinen (Bauflächen WR 1 - 4) und eines allgemeinen Wohngebietes (Bauflächen WA 1 - 3) im Ortsteil Klausdorf der Gemeinde Am Mellensee geschaffen werden.

Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von Bebauung umschlossen. Es befindet sich in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen des übrigen ÖPNV an denen Zugang zu mehreren regionalen Buslinien besteht. Des Weiteren befindet es sich im Nahbereich von Einrichtungen der Nahversorgung sowie der Gemeindeverwaltung. Dieses entspricht dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende Strukturen durch die räumliche Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen zu entwickeln (Schaffung kurzer Wegeverbindungen, Verzicht auf Nutzung des Pkw).

Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn / Schienenpersonennahverkehr und übriger ÖPNV werden durch den B-Plan nicht berührt.

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Eine Berührung von Belangen des zivilen Luftverkehrs kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da mit der Zulässigkeit einer maximal 2-geschossigen Wohnbebauung die vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Solaranlagen auf den Dachflächen der Gebäude hat das LBV dem Abwägungsergebnis zu dessen Stellungnahme vom 16.11.2017 entnommen, dass der aus luftrechtlicher Sicht gegebene Hinweis bezüglich des Ausschlusses von Blendwirkungen im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens beachtet wird.

Ebenfalls berücksichtigt wurde, mit Verweis auf die nachfolgende Erschließungsplanung, der Hinweis, dass die geplante Anbindung der Planstraße K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd abzustimmen ist.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

- 07 Der **Landesbetrieb Straßenwesen, Abteilung Planung, Dienststätte Wünsdorf (LS)** stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans grundsätzlich zu. Der LS ist an den Planungen bezüglich der Anbindungen an die L 79 zu beteiligen. **Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Im Zuge der Erschließungsplanung wird der LS hinsichtlich der Anbindungen an die Landesstraße (L) 79 erneut beteiligt.

**Keine Änderung der Planung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1	Das <b>Dezernat IV, Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung des Landkreises Teltow-Fläming</b> gibt Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregungen und Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
09.1.1	Für die textliche Festsetzung Nr. 4 sind in der Begründung die besonderen städtebaulichen Gründe darzulegen. Siehe hierzu auch die Kommentierung (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 1 BauNVO, RdNr. 104, Lieferung Nr. 128 vom April 2018).	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Bei Anwendung des § 1 Absätze 5 bis 8 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dieses bedarf der Rechtfertigung durch besondere städtebauliche Gründe (§ 1 Abs. 9 BauNVO).</p> <p>Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig sind, sofern sie der Versorgung des Gebietes dienende Nachbarschaftsläden sind.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf legt die städtebaulichen Gründe für diese ausnahmsweise Zulässigkeit von Läden dar. Da dieser Teil der Begründung vermutlich noch nicht die gebotene Klarheit verschafft, werden die besonderen städtebaulichen Gründe vertiefend herausgearbeitet.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p>
09.1.2	In der textlichen Festsetzung Nr. 10.3 wird der unbestimmte Begriff "Ruheräume" verwendet. Da der Begriff des Aufenthaltsraumes im Städtebaurecht nicht ausdrücklich definiert ist kann er unter Heranziehung des Bauordnungsrechts mit Inhalt gefüllt werden (Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 20 BauNVO, RdNr. 33, Lieferung Nr. 94 vom Januar 2010). Insofern ist auf die Verwaltungsvorschrift zur	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Unter Ziffer 2.5 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) in der Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 18. Februar 2009 werden Aufenthaltsräume wie folgt beschrieben:

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

BbgBO (VVBbgBO) vom 18.2.2009 (ABl./09, [Nr. 10], S. 459) zu verweisen, die den Begriff Aufenthaltsräume definiert. Demnach zählen auch Schlaf- und Kinderzimmer zu den Aufenthaltsräumen. Eine Korrektur der Begrifflichkeit ist vorzunehmen.

"Aufenthaltsräume sind insbesondere Wohn- und Schlafräume, Wohn-dielen, Küchen, Versammlungsräume, Arbeitsräume, Gasträume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Warteräume, Geschäftsräume, Verkaufsräume und Werkstätten. Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Flure, Treppenzimmer, Wasch- und Toilettenräume, Nebenräume, wie Speisekammern und andere Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Wasch- und Futterküchen; ferner Garagen, Heizräume, Maschinenräume sowie Lagerräume."

Die textliche Festsetzung Nr. 10.3 wird redaktionell dahingehend geändert, dass anstelle des Begriffs "Ruheräume" der Begriff "Aufenthaltsräume" in Verbindung mit der Einschränkung auf Wohn- und Schlafräume verwendet wird:

10.3 neu: 'Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Aufenthaltsräume "Wohn- und Schlafräume", welche ...'

**Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

09.1.3 Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme formuliert, ist bezüglich der TF 11-15 die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entbehrlich.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** In der Fortschreibung des Vorentwurfs ist in der textlichen Festsetzung Nr. 14 die Bestimmung "dauerhaft zu erhalten", entfallen, da es sich dort um Pflanzbindungen handelt, die ausschließlich Grünflächen betreffen. Dagegen wollte die Gemeinde bei den Pflanzgebieten in den Baugebieten und innerhalb der Straßenverkehrsflächen bereits mit der textlichen Festsetzung auf die Erforderlichkeit des dauerhaften Erhalts der Pflanzungen hinweisen.

Die Gemeinde berücksichtigt jedoch die Rechtsprechung, wonach die Erstpflanzungsfestsetzung auch die Nachpflanzungspflicht umfasst, wenn die erste Anpflanzung erfolglos bleibt. Dazu bedarf es nicht vorsorglich einer zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzung ergänzenden Nach-

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- 09.1.4 Hinsichtlich der Gemeinbedarfsfläche ist sowohl im Plan als auch in der Planzeichenerklärung das entsprechende Planzeichen nach Nr. 4.1 der PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der aktuell geltenden Fassung) zu verwenden.

pflanzungsfestsetzung. (BVerwG Urt. v. 08.10.2014 – 4 C 30.13)

Somit werden die textlichen Festsetzungen Nr. 11, 12, 13 und 15 redaktionell geändert, indem die Formulierung "dauerhaft zu erhalten" entfällt.

**Redaktionelle Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** In § 2 "Planzeichen", Abs. 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) wird bestimmt, dass als Planzeichen in den Bauleitplänen die in der Anlage zu dieser Verordnung enthaltenen Planzeichen verwendet werden sollen. Nach Abs. 2 können die in der Anlage enthaltenen Planzeichen ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist. Soweit Darstellungen des Planinhalts erforderlich sind, für die in der Anlage keine oder keine ausreichenden Planzeichen enthalten sind, können Planzeichen verwendet werden, die sinngemäß aus den angegebenen Planzeichen entwickelt worden sind.

Die Autoren Bielenberg/Stock führen dazu in Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, § 2 PlanZV, RdNr. 31, Lieferung Nr.102 vom November 2011 Folgendes aus:

"... Hiernach kommen als geeignete Darstellungsmittel für den Inhalt von Bauleitplänen wie vor dem BauGB Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text in Betracht (vgl. in diesem Komm. auch Söfker § 9 BauGB Rn. 13). Die Gemeinden können im Rahmen der Eignung der Darstellungsmittel für die Wiedergabe des Planinhalts zwischen den genannten Darstellungsmitteln wählen. § 2 Abs. 1 Satz 1 PlanZV bringt eindeutig zum Ausdruck, dass die Anlage zur PlanZV nur anzuwenden ist, wenn die Gemeinde für die

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Darstellung des Planinhalts Planzeichen verwendet. Hiernach sind zB auch Bebauungspläne zulässig, die ausschließlich aus Schrift und Text bestehen (siehe dazu § 1 Rn. 8). Die freie Wahl kann indessen nicht so weit gehen, dass der Planinhalt nicht mehr eindeutig bestimmt oder bestimmbar ist. Diese allgemeine Grenze ergibt sich aus Funktion und Wirkung der Pläne; sie kommt an verschiedenen Stellen der PlanZV zum Ausdruck (vgl. zu den Anforderungen an Planunterlagen, denen gleiche oder ähnliche Erwägungen zugrunde liegen, § 1, vgl. auch Vorb. zur PlanZV Rn. 5)."

Nach § 2 Abs. 5 PlanZV ist eine Verletzung von Vorschriften der Absätze 1 bis 4 unbeachtlich, wenn die Darstellung, Festsetzung, Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme oder der Vermerk hinreichend deutlich erkennbar ist.

Im Bebauungsplanentwurf ist bei der Festsetzung von Grünflächen und der einen Gemeinbedarfsfläche auf die Verwendung von Planzeichen verzichtet worden. An Stelle der Planzeichen sind textliche Darstellungen getreten. Da nur eine Gemeinbedarfsfläche im Bebauungsplan festgesetzt wird, ist es nach Ansicht der Gemeinde ausreichend, die Zweckbestimmung dieser Gemeinbedarfsfläche in der Planzeichenerklärung durch textliche Erläuterung darzustellen / festzusetzen.

Um der Eindeutigkeit der Festsetzung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche zu genügen, wird die Planzeichnung und die Planzeichenerklärung mit dem Planzeichen nach Nr. 4.1 der PlanZV, hier das Planzeichen "Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" redaktionell ergänzt.

**Redaktionelle Änderung der Planzeichnung und seiner Planzeichenerklärung, Fortschreibung der Begründung**



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- 09.1.5 Der Katastervermerk ist entsprechend der Planunterlagen VV (Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV), Abl. Brandenburg Nr. 17 vom 2. Mai 2018, S. 389) anzupassen.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Der auf der Planzeichnung des Bebauungsplans abzubildende vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigungstext wird entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV) - Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung und des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 16. April 2018 - wie folgt korrigiert.

"Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch ~~einwandfrei~~ eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist ~~einwandfrei~~ eindeutig möglich."

**Keine Änderung der Planung**

- 09.1.6 Mit Verweis auf die Arbeitshilfe (MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / November 2005, A 5) sollten in der Begründung die Rechtsgrundlagen aufgelistet werden, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des BP maßgeblich sind. Insofern ist die zur Anwendung kommende DIN-Norm 4109 auf S. 94 zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang ist für das weitere Verfahren vorsorglich darauf zu verweisen, dass die Gemeinde diese DIN-Norm zur Einsichtnahme vorzuhalten hat und hierauf auch in der Bekanntmachung zum BP hinweisen muss. (Beschluss vom 29. Juli 2010 – 4 BN 21/10)

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die Arbeitshilfe (MIL Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung - im Übrigen in der aktuellen Fassung vom November 2014) - betont im Kapitel E 1 das Erfordernis der Auflistung der Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans. Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Bebauungsplans maßgeblich sind. Dazu wird auf das Kapitel A5 der o. g. Arbeitshilfe "Der Bebauungsplan als Dokument" verwiesen: "... Die Rechtsgrundlagen für den Satzungsbeschluss müssen nicht auf der Planurkunde vermerkt werden, sondern gehören in die jeweilige Beschlussvorlage. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sollten darüber hinaus in der Begründung aufgelistet werden. ... Die Auflistung sollte sich auf diejenigen Rechtsquellen beschränken, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt des Be-

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

bauungsplans maßgeblich waren. Stets anzugeben sind (in der jeweils gültigen Fassung):

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

... Die Notwendigkeit der Angabe weiterer Rechtsgrundlagen ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. ... Nicht erforderlich ist regelmäßig die Angabe folgender Rechtsquellen: nicht erforderlich

- das Raumordnungsgesetz (ROG),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG),
- die gemeindliche Baumschutzsatzung.

Da in der Begründung die Rechtsgrundlagen aufgelistet werden, die für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt (Festsetzungen) des Bebauungsplans maßgeblich sind, wird die in der immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 12.1 enthaltene DIN-Norm 4109 in der Begründung im Kapitel 9 "Rechtsgrundlagen" ergänzend aufgeführt.

**Der Hinweis auf die Pflicht** der Gemeinde zur Vorhaltung dieser DIN-Norm zur Einsichtnahme **sowie auf die Erforderlichkeit des Verweissens in der Bekanntmachung** zum Bebauungsplan **wird berücksichtigt.**

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.1.7	Auch ist die Begründung um eine Flächenbilanz gemäß Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, Anlage 2 (Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes in der aktuell geltenden Fassung), zu ergänzen.	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Auch wenn der Begründung in den Kapitel 5.2.3 "Schutzgut Fläche" Flächenangaben zum Bestand und zur Planung zu entnehmen sind, wird die</p> <p>gemäß Anlage 2 des "Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung zur Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das Inkrafttreten eines Bauleitplanes" in der aktuell geltenden Fassung vom 10. August 2005</p> <p>erstellte und hinsichtlich des aufgestellten Bebauungsplans fortgeschriebene Flächenbilanz in die Begründung aufgenommen.</p>
09.1.8	Die im Ergebnis der bauplanungsrechtlichen Prüfung erfolgten Darlegungen sind beispielhaft und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.	<p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p> <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
09.1.9	Da entsprechend der TF 8 die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt hierzu nicht detailliert Stellung genommen werden. Vorsorglich wird deshalb auf die Einhaltung der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) hingewiesen.	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der Runderlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft, Abteilung 4, Nummer 11/2013- Straßentwurf vom 16. Mai 2013 hat erneut die "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Ausgabe 2006)" für den Bereich der Bundes- und Landesstraßen eingeführt. <u>Für die im Zuständigkeitsbereich der Landkreise, kreisfreien Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg liegenden Straßen wird die Anwendung empfohlen.</u></p> <p>Insofern besteht mit Ausnahme der Landesstraße 79 (Zossener Straße) und seiner Einmündungen für die Gestaltung der gemeindlichen Straßen-</p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- 09.1.10 In der TF 9 werden Festsetzungen zu den Befestigungen von Wegen und Zufahrten getroffen. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, dass es in Abhängigkeit vom dann verwendeten Befestigungsmaterial, Aufbau und der zugelassenen Nutzungsart zu Problemen bei der Belastbarkeit und Haltbarkeit der Wege kommen kann.

verkehrsanlagen kein Erfordernis der Anwendung der RAST 06. Dennoch werden für die Erschließungsplanung des Plangebietes die Regelungen der RAST 06 beachtet bzw. herangezogen. Die im Bebauungsplan bestimmten Breiten und Radien der Straßenverkehrsflächen lassen die Ausbildung von Straßenverkehrsanlagen nach der RAST 06 zu. Die detaillierte Einteilung der Straßenverkehrsflächen erfolgt mit der vorhabenbezogenen Erschließungsplanung.

**Keine Änderung der Planung**

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 bestimmte Regelung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Wegen und Zufahrten gilt nur für die Baugebiete, nicht jedoch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Somit sind Flächen betroffen, für die aufgrund ihrer zulässigen Baugebietsnutzungen (reine und allgemeine Wohngebiete) keine besonderen Anforderungen zu erwarten, wie zB. beim Straßenbau mit Schwerlastanteil erforderlich sind. Mit der der Unzulässigkeit von wesentlich wasser- und luftdurchlässigkeitsmindernden sind vollständige Versiegelungen betroffen, wie in der textlichen Festsetzung auch aufgeführt (Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen). Der Hinweis wird jedoch in die Begründung aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

- |         |   |   |
|---------|---|---|
| 09.1.11 | In Anbetracht der Tatsache, dass mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und der Bebauungsplan an die Landesstraße L 79 angebunden wird, wird wie schon in der Stellungnahme zum Vorentwurf nicht nur auf die erforderliche Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen als Straßenbaulastträger aufmerksam gemacht, sondern bereits jetzt zur Vermeidung späterer Verkehrsprobleme die Gestaltung eines vierarmigen Knotenpunktes zwischen Planstraße A (B-Plan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee") – Zossener Straße – Planstraße K empfohlen. | <p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> Die Ausbildung des vierarmigen Knotenpunktes der Planstraßen A und K an die Landesstraße 79 (Zossener Straße) wird im Zuge der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Süd, abgestimmt. Allerdings gilt zu beachten, dass nur drei und im Zuge der Änderung des Erschließungskonzepts des Plangebietes des benachbarten Bebauungsplans Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" nur noch zwei Knotenarme ständig dem motorisierten Straßenverkehr dienen werden. Der dritte (Planstraße A im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16-02) und der vierte Knotenarm (Planstraße K im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16-03) werden vor allem den Rad- und Fußgängerverkehr sowie Not- und Rettungsverkehr aufnehmen. In der bisherigen Erschließungsplanung ist eine weitgehend geradlinige Fußgängerquerung der Zossener Straße geplant.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p> |
| 09.2    | Die Stellungnahme des <b>Sachgebietes Infrastrukturmanagement des Hauptamtes des Landkreises Teltow-Fläming</b> zum Bebauungsplan ergeht lediglich aus straßenbaulicher / straßenplanerischer Sicht als Fachamt innerhalb der Kreisverwaltung. Es erfolgt keine fachliche Prüfung. Diesbezüglich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Dem Vorhaben stehen keine durch das SG Infrastrukturmanagement als Straßenbaubehörde für die Straßen/Wege in der Baulast des Landkreises Teltow-Fläming zu vertretende öffentliche Belange entgegen.    | <p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>  |
| 09.3    | Die Stellungnahmen des <b>Straßenverkehrsamtes sowie des Jugendamtes des Landkreises Teltow-Fläming</b> lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.  | <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>  |

lfd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.4	Das <b>Gesundheitsamt des Landkreises Teltow-Fläming</b> stimmt unter Beachtung der planungsrechtlichen Absicherung der in der schalltechnischen Untersuchung herausgearbeiteten passiven Lärmschutzmaßnahmen dem Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte", OT Klausdorf zu.	<b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die in der schalltechnischen Untersuchung herausgearbeiteten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.  <b>Keine Änderung der Planung</b>
09.5	Das <b>Ordnungsamt des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat zum Planungsvorhaben keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>
09.6	Die Stellungnahme der <b>Unterer Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming</b> lagen bei der Erarbeitung der Stellungnahme des Landkreises Teltow-Fläming nicht vor. Es wurde auch zu einem späteren Zeitpunkt keine Stellungnahme abgegeben.	<b>Keine Änderung der Planung</b>

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.7.0	<p>Das <b>Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall des Umweltamtes des Landkreises Tel-tow-Fläming</b> gibt nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage gegliederte Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Bebauungsplanentwurf. Grundsätzlich hat das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall keine Bedenken zum Bebauungsplan. Es werden jedoch folgende Hinweise gegeben</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.</p>
09.7.1	<p><b>1. Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen</b></p> <p>Bohrungen für Wärmepumpenanlagen innerhalb des B-Plangebietes sind möglich, werden jedoch nur mit einer Tiefenbegrenzung, also bis max. 60 m Tiefe, und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze wasserbehördlich zugelassen. Diese Tiefenbegrenzung ist einzuhalten, geringere Tiefen sind möglich. Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall begründet dieses wie folgt:</p> <p>Innerhalb eines Wohngebietes ist es sinnvoll, unter Beachtung des geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien, dass Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufgenommen werden, wenn bereits im Vorfeld ersichtlich ist, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.</p> <p>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.</p> <p>Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits im B-Planverfahren als Hinweis übernommen werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöhen sich eventuell die Bohrungsanzahl und der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.</p> <p>Die festgelegte Tiefenbegrenzung ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden-</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Bereits im Kapitel 5.2.5 "Schutzgut Wasser" der Begründung zum Bebauungsplanentwurf sind die Hinweise zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpenanlagen vollinhaltlich wiedergegeben worden.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

und Grundwasserbeschaffenheit (Salzwasserproblematik) und der Vielzahl der zu errichtenden Wohnhäuser oder zugelassenen gewerblichen Anlagen mit möglichen Wärmepumpenanlagen und Bohrungen. Im Plangebiet muss verhindert werden, dass das nutzbare Grundwasser mit Salzwasser aus tieferen Regionen vermischt wird und dadurch für die nächsten Generationen nicht mehr nutzbar ist.

Damit wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden zu errichten und bei maximaler Auslastung an Sonden keine Gefahr für das Grundwasser durch die Vielzahl der Bohrungen entsteht.

- 09.7.2 **2. Die Hinweise gemäß dem Merkblatt der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UABB)** "Hinweisblatt Planungsvorhaben" vom 03. Februar 2014 sind zu berücksichtigen. Das benannte Merkblatt ist auf der Internetseite des Landkreises Teltow-Fläming [www.teltow-flaeming.de](http://www.teltow-flaeming.de) unter dem Menüpunkt "Was erledige ich wo" - Merkblätter – Umweltamt abrufbar.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

**Keine Änderung der Planung**

- 09.7.3 Das **Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall ergänzt seine Stellungnahme vom 06.06.2018** mit folgenden, nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage gegliederten Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit:

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.

- 09.7.3.1 Da mit dem Bebauungsplan eine Wohnnutzung geplant wird, wurde durch ein entsprechendes Gutachten der Ingenieurfirma Maul + Partner "Ergebnisse der orientierenden Deklarationsanalysen nach Bundesbodenschutzverordnung und LAGA" vom 28. November 2016 eine Altlasteneinschätzung gegeben. In dem Gutachten wurde eine Grundwasserbelastung festgestellt, die sich bei Nachuntersuchungen nicht bestätigt hat. Auf der Basis des Gutachtens und der nachfolgenden Analysen besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.**

**Keine Änderung der Planung**



**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

09.7.3.2 Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall stellt folgende Forderungen:

1. Bei den Baumaßnahmen sind abfallrechtliche Vorschriften sowie die Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes einzuhalten.
2. Sollten Anhaltspunkte auf Belastungen des Oberbodens festgestellt werden, sind die Haufwerke entsprechend zu analysieren und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall gibt folgenden Hinweis:

Sollten sich im Verlauf durchgeführter Bodenarbeiten bzw. Abbrucharbeiten Anhaltspunkte ergeben, die auf eine Belastung hindeuten, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verwiesen. Danach sind Eigentümer und Nutzungsberechtigte von Grundstücken verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

Das Sachgebiet Wasser, Boden, Abfall begründet dieses wie folgt:

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen. Bei Flächen, deren Böden eventuell vorbelastet sind, ist durch den Träger der Bauleitplanung daher zu prüfen, ob diese Anforderungen gewahrt sind.

Aufgrund von Vornutzungen waren auf dem Gelände diverse Auffüllungen zu erwarten. Im oberen Bodenbereich wurde Boden z.T. mit Ziegeln gemischt aufgefunden.

Die Auffüllungen wurden analysiert. Der Boden wurde nach stichprobenartigen Untersuchungen als nicht gefährlicher Abfall eingestuft. Der im Rahmen des Bauvorhabens zu entsorgende Aushub wurde im Gutachten als weitestgehend leicht bis

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Sie werden jedoch in das Kapitel 7.2 "Auswirkungen auf die Umwelt" der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	unbelastet dargelegt.	
	Die Untersuchungen der Auffüllungen gemäß BBodSchV im Bereich bis 0,35 m uGOK ergaben keine Überschreitungen der analysierten Parameter (MKW, PAK und LHKW).	
09.8	Die <b>Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming</b> unterbreitet zum Entwurf des Bebauungsplans nachfolgende aufgeführte Einwendungen, Stellungnahmen und Informationen.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Einwendungen, Stellungnahmen und Informationen werden in den folgenden Abschnitten ausgewertet.
09.8.1	<p><b>a) Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</b> Es ist darzulegen, warum dem Vorschlag der UNB aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung nicht gefolgt werden konnte, die für Zauneidechsen besonders attraktiven Bereiche von einer Bebauung auszunehmen und die entsprechende Fläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB zu sichern.</p> <p><b>b) Rechtsgrundlagen:</b> § 45 Abs. 7 BNatSchG</p> <p><b>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</b> Wie im Artenschutzfachbeitrag richtig festgestellt, bedarf die Umsiedlung von Zauneidechsen einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG. Diese kann nur erteilt werden, wenn zumutbare Alternativen, das Vorhabenziel ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen der Zauneidechse zu erreichen, nicht gegeben sind. Gewisse Abstriche hinsichtlich der Ziele des jeweiligen Vorhabens sind dabei hinzunehmen. Sollte eine Umsiedlung der Zauneidechsen grundsätzlich zulässig sein, sind die beschriebenen Maßnahmen im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung geeignet, die Beeinträchtigungen für die Zauneidechsen zu minimieren. Sie werden</p>	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b> In der Begründung wird - wie nachfolgend beschrieben - dargelegt, warum dem Vorschlag der UNB aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung nicht gefolgt werden konnte, die für Zauneidechsen besonders attraktiven Bereiche von einer Bebauung auszunehmen und die entsprechende Fläche gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB zu sichern.</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung als Maßnahmen der Innenentwicklung. Er trägt einem innerörtlichen Wohnraumbedarf Rechnung und das an seiner zentralsten Stelle in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sitz der Gemeindeverwaltung und des Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum des Ortsteils Klausdorf. Dieser Standort für die Wahrnehmung der Aufgaben der Daseinsvorsorge hat eine der Innenentwicklung dienende und diese befördernde Konzentrationswirkung. Die Gemeinde Am Mellensee entwickelt diesen Standort als zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort.</p> <p>Die Gemeinde verfügt weder über ein wohnungspolitisches Konzept, Bedarfsabfragen oder Statistiken zu Anfragen zur Wohnraumversorgung / -bereitstellung. Aus der aktuellen baulichen Wohnbauentwicklung stellt die</p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

durch entsprechende Auflagen der genehmigenden Behörde spezifiziert und ergänzt, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des Ersatzlebensraumes. Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Zauneidechse können bereits bei Erschließungsmaßnahmen (z. B. Befestigung Planstraßen) relevant werden.

Gemeinde fest, dass sich ca. 50 % aller Bauanträge im Sinne der Innenentwicklung auf den Siedungszusammenhang des Ortsteils Klausdorf konzentrieren. Im Ortsteil Sperenberg verfügt die Gemeinde über keine eigenen Flächen, die einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Klausdorfer Chaussee" setzt mit einer Mischgebietsfläche Wohnbaupotenziale fest. Für diese privaten, am Rande des Siedlungsgebietes konzipierten Baugebietsflächen fehlt es an der privaten Umsetzungsinitiative. Dagegen steht das private innerörtliche Entwicklungsengagement im Ortsteil Klausdorf. In Sperenberg würde die randseitige Ortsentwicklung einen Donut-Effekt bewirken, in Klausdorf den Ortskern wesentlich stärken. Letzterem, der konsequenten Innenentwicklung, ist der Vorzug zu geben. Dieses hat in Klausdorf zahlreiche ortsentwicklungsseitige Vorteile.

So wird die Ortsmitte mit seinen Funktionen der Daseinsvorsorge gestärkt. Durch die unmittelbare Nähe zum Nahversorgungs- und Dienstleistungszentrum von Klausdorf kann der durch die geplante Wohnbebauung zusätzliche innerörtlichen motorisierter Individualverkehrs vermieden, zumindest verringert werden. Das städtebauliche Erfordernis der gesicherten Erschließung, der öffentlichen Durchwegung und Vernetzung des Plangebietes bewirkt eine vollständige Neuerrichtung der verkehrs- und stadtechnischen Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese nicht unerheblichen Aufwendungen erfordern die wirtschaftliche Beurteilung der Planung. Würden größere zusammenhängende Teile des Plangebietes einer baulichen Nutzung (Wohngrundstücke) entzogen werden, kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit der gesamten städtebaulichen Anlage in Frage gestellt werden. Eine genaue Kostenermittlung seitens des Vorhabenträgers liegt noch nicht vor.

Zusammenfassend wird festgehalten: Die städtebauliche Grundintention für den Bebauungsplan folgt konsequent dem gesellschaftlich anerkannten

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

ten Gebots der Innentwicklung vor der Außenentwicklung. Es lenkt den auf der Gemeinde liegenden Ansiedlungsdruck, insbesondere im Wohnbereich, von den vielerorts und häufig entwickelten örtlichen Randlagen in die Innenbereich, und hier ganz mittig in der Ortslage. Eine zukunftsweisende städtebauliche Entwicklung ist derzeit nicht vorstellbar. Das begründet auch den Vorrang einer stärkeren Flächeninanspruchnahme im Ortsinnern vor den anderen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigenden Belangen.

**Mit der E-Mail vom 09.08.2018 folgt die Untere Naturschutzbehörde (UNB) dieser Argumentation hinsichtlich der Abwägung und damit der fehlenden zumutbaren Alternative zum Schutz der Zauneidechse, sodass das Problem ausgeräumt ist.**

Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands wie geboten zu verhindern, können spezielle kompensatorische Maßnahmen eingesetzt werden, wie zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird festgestellt, dass von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 BNatSchG im Einzelfall gemäß § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art eine Ausnahme zugelassen werden kann. Wie die UNB bestätigt hat, bedarf die Umsiedlung von Zauneidechsen einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG. Somit wird eine Maßnahme zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS-Maßnahmen) erforderlich, die dazu dient, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren.

Im vorliegenden Fall wird zwischen dem Vorhabenträger und einem Dienstleister, hier der Landschaftspflegeverein Mittelbrandenburg e.V. aus Blankenfelde-Mahlow, ein Vertrag geschlossen, der Maßnahmen zur

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Herstellung und Bewirtschaftung von Zauneidechsen-Ersatzhabitaten auf mit der UNB abgestimmten Flächen in der Gemarkung Rehagen, Flur 1 über einen Zeitraum von 25 Jahren regelt.</p> <p>Zur Sicherstellung der Kompensationsmaßnahme wird dieser Vertrag auch Gegenstand des zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Am Mellensee abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b></p>
09.8.2	<b>Fachliche Stellungnahme:</b> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens liegen nicht vor.	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
09.8.3	<b>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</b>	
09.8.3.1	Die Begründung ist teilweise weiterhin durch das "Vermengen" der beiden B-Pläne Nr. 16-02 und 16-03 undurchsichtig (vgl. zB auf den Seiten 26: zweiter, fünfter und sechster Absatz; Seite 73).	<p><b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Die Darlegungen auf der Seite 26 sollen auf das in der Nähe befindliche Natura 2000-Schutzgebiet / Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Wehrdamm / Mellensee / Kleiner Wünsdorfer See" sowie auf das unmittelbar am Ufer des Mellensees verlaufenden Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Notte-Niederung" hinweisen. Mit der Fortschreibung der Begründung werden die Bezüge zum Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" herausgestellt.</p> <p>Die auf Seite 73 verbleibt die Darlegung der forstrechtlichen Kompensationsanforderungen zum Bebauungsplan 16-02 "Wohnen am Mellensee". Sie dient der Information und gesamtträumlicher Betrachtung.</p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

09.8.3.2 Die Beseitigung von Gehölzen jeder Art ist zum Schutz der Lebensstätten wildlebender Arten und in analoger Anwendung des § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

Die Begründung wird auf weitere Darlegungen zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 16-02 "Wohnen am Mellensee" geprüft und ggf. korrigiert.

**keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

09.8.3.3 Eine Entnahme von Amphibien aus Gewässern als CEF-Maßnahme ohne engen zeitlichen Bezug zu einem nicht vermeidbaren Verlust eines solchen Gewässers ist nicht zulässig. Vorrangig ist zu prüfen, ob solche Gewässer erhalten werden können.

**Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Es wird jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.** In den Gartenteichen wurden Vorkommen der national besonders geschützten Arten Erdkröte Bufo bufo und Teichfrosch Pelophylax esculentus bekannt. Dem Faunistischen Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" zu Folge, sind zwei Gartenteiche davon betroffen. Die Prüfung, ob solche Gewässer erhalten werden können hat folgendes Ergebnis:

1. Der mittig im Plangebiet befindliche Gartenteich liegt vollständig in der anzulegenden Planstraße F. Eine Verlegung dieser Straßenverkehrsfläche ist nicht möglich. Dies hätte städtebauliche, verkehrliche und landschaftsräumliche nachteiligere Auswirkungen als durch das vorliegende, dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept. Es wäre eine Verlegung der Planstraße F in östliche Richtung erforderlich, was erhebliche Eingriffe in zu erhaltende Baumbestände bewirken würde. Die Parzellierungsstruktur würde so verändert, dass eine einhöftige und somit unwirtschaftlichere Erschließung

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

entstehen würde. Die mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept verfolgte Bebauungs- und Erschließungsstruktur nimmt am deutlichsten Rücksicht auf die landschaftliche Situation, insbesondere im nördlichen Bereich der Planstraße F, wo sich auch ein Gartenteich befindet.

2. Der auf einer ungefähr westlich, am Gipsweg befindlichen Wochenendhausparzelle vorhandene Gartenteich liegt außerhalb eines geplanten Baufensters, welches aufgrund der zu schützenden Baumbestände sehr eng bemessen ist. Der Erhalt des zwischen dem Baufenster und dem Gipsweg angelegten Gartenteiches ist somit aus planungsrechtlicher Sicht möglich.

Somit sind im Falle der Beseitigung eines oder mehrerer Gartenteiche die Amphibien, nach Möglichkeit vor der Laichzeit, abzufangen und in die im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzte private, der Gemeinde zu übertragende Grünfläche mit Zweckbestimmung "Natursenke" umzusetzen.

In dieser Senke steht in normalen Jahren, zumindest im Frühjahr Wasser. Zur Aufwertung dieser Senke als Amphibienlaichgewässer sind eingebrachte Gartenabfälle, geringen Mengen Müll zu entfernen. Eine geringfügige Aufflichtung von Südwesten, wenn die Wochenendhäuser dort abgerissen worden sind, soll vorgenommen werden.

Wenn dort im Frühjahr regelmäßig Wasser steht, hätten die Erdkröten und Teichfrösche dort ein Laichgewässer zur Verfügung und wenn dann einer der Gartenteiche noch erhalten bleibt, sollten die Amphibien im Plangebiet damit zurechtkommen.

Diese Kompensationsmaßnahme ist am 13.08.2018 mit der UNB des

Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Landkreises Teltow-Fläming abgestimmt worden.
		Zur Sicherstellung dieser Kompensationsmaßnahme wird dieses in den zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Am Mellensee abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
09.8.3.4	Auf der Planzeichnung werden artenschutzrechtliche Hinweise gegeben, die Bauherren darauf aufmerksam machen, dass mögliche Einschränkungen auf sie zukommen (z. B. hinsichtlich der Bauzeiten). Dies wird von der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>
		<b>Keine Änderung der Planung,</b>
09.8.3.5	Das Plangebiet ist bereits bebaut und die Planung dient der Innenverdichtung. Wann und wo Verluste von Gehölzen und ganzjährig geschützten Lebensstätten (Vögel, Fledermäuse) zu konstatieren sein werden, ist noch nicht konkret zu benennen, sodass mögliche artenschutzrechtliche Restriktionen erst auf der Genehmigungsebene zu bewältigen sind.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
09.8.3.6	Als allgemeine Auflage reicht die Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung (21. August bis 28. Februar; s. Planzeichnung) bzw. des Zeitraums für die Gehölzbeseitigung (1. Oktober bis 28. Februar) aus.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
09.8.3.7	Die in der Begründung auf S. 29 und S. 41 zitierte BaumSchVO TF ist für den BP Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte" nicht anzuwenden, da es sich um den baurechtlichen Innenbereich handelt.	<b>Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.</b>
		<b>Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung</b>
09.9	Das <b>Landwirtschaftsamt des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b>
		<b>Keine Änderung der Planung</b>



Ifd. Nr. <sup>1</sup>	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
09.10	<p>Das <b>Büro für Chancengleichheit und Integration / die Behinderten- und Seniorenbeauftragte des Landkreises Teltow-Fläming</b> hat nach dem jetzigen Planungsstand keine Anmerkungen. Wenn die einzelnen Bauanträge gestellt werden, wird die Behinderten- und Seniorenbeauftragte die Möglichkeit nutzen, Stellungnahmen abzugeben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
10	<p>Der <b>Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"</b> verweist auf seine Stellungnahme Nr. 17.1572 vom 07.11.2017 zum Bebauungsplanvorentwurf.</p> <p>Danach hat der Wasser- und Bodenverband gegen die Planung grundsätzlich keine Einwände. Die Belange des Verbandes werden nicht berührt, d. h. in dem gekennzeichneten Bereich ist durch die Planung keine Wassereinleitung oder Kreuzung eines Gewässers II. Ordnung vorgesehen.</p> <p>Der Mellensee ist ein Gewässer I. Ordnung. Die Stellungnahme ist vom Landesamt für Umwelt Brandenburg einzuholen. Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären. Für die wasserrechtlichen Genehmigungen ist die Untere Wasserbehörde für die wasserrechtlichen Genehmigungen zuständig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Das Landesamt für Umwelt Brandenburg wurde mit der Planung beteiligt.</p> <p>Die Hinweise auf den Mellensee berühren nicht den Bebauungsplan Nr. 16-03 "Wohnen in der Ortsmitte".</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>
11	<p>Der <b>Zweckverband Komplexsanierung mittlerer Süden (KMS)</b> stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu und bestätigt die Stellungnahme des Verbandes vom 14.11.2017 (zum Bebauungsplanvorentwurf):</p> <p>Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bzw. in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Die konkrete Abstimmung Anbindepunkte an das öffentliche Netz und die sonstigen Modalitäten der Ver- und Entsorgung sowie die entstehenden Kosten sind in einer Erschließungsvereinbarung zu regeln. Planungsunterlagen zur inneren Erschließung sind dem Zweckverband KMS Zossen zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.</b> Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.</p> <p>Mit der Erschließungsplanung für das Plangebiet geht auch die Anlage einer Löschwasserversorgung einher, die ebenso wie die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit dem KMS abgestimmt wird.</p> <p><b>Keine Änderung der Planung</b></p>

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern (§ 54 Abs. 4 BbgWG vom 02.03 2012), auf dem es anfällt.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit für die Brand- und in den neuen Bundesländern, als Träger des Brandschutzes, auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich (§ 2 Abs. 1 u. 2 BbgBKG vom 24.05.2004).

Macht sich im Einzelfall, wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung, eine besondere Löschwasserversorgung oder Löschwasserbevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Ist dieser nicht in der Lage, die erforderliche Menge Löschwasser selbst oder aufgrund einer Vereinbarung durch einen Dritten vorzuhalten, kann sich der Träger der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde hierzu nach § 45 Abs. 3 BbgBKG gegen besonderes Entgelt bereit erklären. Unabhängig von der maximal annehmbaren Durchflussmenge des örtlichen Hydranten, welcher im Regelfall eine Dimensionierung DN 80 aufweist, kann die Bereitstellung einer entsprechenden Löschwassermenge aus dem örtlichen Trinkwassernetz nicht garantiert werden. Daher wird nur zur Erstbrandbekämpfung bis zum Druckabfall im Netz Löschwasser zur Verfügung gestellt.

- 12 Der **Südbrandenburgische Abfallzweckverband (SBAZV)** hat gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken, sofern folgender Hinweis beachtet wird: Sollten im Zuge der bautechnischen Realisierung Straßensperrungen oder Änderungen an der Verkehrsführung oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig (Frist je nach Umfang, mindestens jedoch 2 Wochen vorher) mit dem SBAZV abzustimmen.

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Der Hinweis trägt durchführungsbestimmten Charakter. Er hat keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

**Keine Änderung der Planung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

13

Die **E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg, Betrieb Verteilnetze Dahme-Oderland** hat keine Bedenken gegen die Planungen. Sie verweist auf ihre Stellungnahme vom 02.11.2016 (TÖB RB-DS 173 / 16), die weiterhin Gültigkeit hat. Darin hat Sie mitgeteilt, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung ihres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die Planung keine Bedenken bestehen. In den dargestellten Geltungsbereichen der Plangebiete befinden sich Leitungen und Anlagen der E.DIS Netz GmbH. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von diesen Anlagen erforderlich werden, erbittet die E.DIS einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung ihrer Anlagen unterbreitet werden.

Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Auf jeden Fall sollten bei künftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen der E.DIS berücksichtigt und gesichert werden. Die E.DIS Netz GmbH gibt allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

1. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft
2. Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung aufgegeben, umverlegt bzw. neu konzipiert und angelegt.

Die Hinweise tragen durchführungsbestimmten Charakter. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

**Keine Änderung der Planung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

14

Die **EWE Netz GmbH** teilt mit, dass sich im Plangebiet von ihr betriebene Versorgungsleitungen und Anlagen befinden. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE Netz GmbH wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen 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 Neuherstellung, z. B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. 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.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Sie bittet, in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt zu werden.

Die Netze der EWE Netz GmbH werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit des Planvorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Die EWE Netz GmbH stellt eine aktuelle Anlagenauskunft über ein modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung. Sie bittet, sich jederzeit über die genaue Art und Lage auf ihrer Internetseite <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> zu informieren.

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.** Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Leitungen und Anlagen werden im Zuge der durch den Vorhabenträger beauftragten Erschließungsplanung berücksichtigt, womit auch die EWE Netz GmbH in die weiteren Planungen einbezogen und frühzeitig beteiligt wird. Wenn im Einzelfall erforderlich, müssen sie umverlegt werden.

**Keine Änderung der Planung**

**lfd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

15 Die **Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost**, nimmt im Auftrag und in Vollmacht der Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahr, nimmt alle Planverfahren Dritter entgegen und gibt dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen ab.

Sie teilt mit, dass sich im Planungsbereich ihre Telekommunikationslinien (Tk-Linien) befinden. Dazu hat sie der Stellungnahme drei Lagepläne beigelegt, aus denen die Lage der Tk-Linien ersichtlich ist. Die beigelegten Bestandspläne der Telekom entsprechen nur dem derzeitigen Stand. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind bis zum Beginn der Arbeiten möglich. Daher sind diese Pläne nicht zur Bauausführung zu verwenden.

Sie weist darauf hin, dass sich vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe ihrer Tk-Linien die Bauausführenden vorher durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 31 – Planauskunft, Postfach 4202, 49032 Osnabrück oder per E-Mail "Planauskunft.Nordost@telekom.de", in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. Die Bauausführenden haben immer die der Stellungnahme beigelegte "Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen der Telekom Deutschland GmbH (der Stellungnahme beigelegte Kabelschutzanweisung)" zu beachten, um Schäden am Eigentum der Telekom Deutschland GmbH zu vermeiden.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH bittet, folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: "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."

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die

**Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.** Die Hinweise zu Tiefbauarbeiten tragen durchführungsbestimmten Charakter, sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren abschließend zu berücksichtigen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

**Die Aufnahme einer Festsetzung in den Bebauungsplan**, nach der in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen seien, **erfolgt nicht**. Der Festsetzungskatalog des § 9 des Baugesetzbuches lässt zwar die Bestimmung von Leitungsrechten zu, die jedoch konkret verortet werden müssten und auch auf öffentlichen Flächen entbehrlich wären. Eine konkrete Verortung kann jedoch erst mit der Erschließungsplanung vorgenommen werden. In die Begründung zum Bebauungsplan wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Keine Änderung der Planung, Fortschreibung der Begründung**

**Ifd. Nr.<sup>1</sup> Inhalt der Stellungnahme****Abwägungsvorschlag**

Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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, 01059 Dresden, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Oder es ist hierfür die Web-Applikation zu nutzen: "Ein Eingangstor NBG": [www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebietemelden?](http://www.telekom.de/kontakt/e-mail-kontakt/neubaugebietemelden?)

Zur leichteren Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Zur Vereinfachung des Schriftverkehrs mit den Trägern öffentlicher Belange kann ab sofort das Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) nutzen, unter dem alle Leitungsträger mit einer Anfrage gleichzeitig erreicht werden können. Werden weitergehende Informationen benötigt, sind diese unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 oder über eine E-Mail an [Planauskunftbrandenburg@telekom.de](mailto:Planauskunftbrandenburg@telekom.de) erhältlich.