

forstrechtliche Qualifizierung des B-Plans
BESPRECHUNGSPROTOKOLL

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt

Seite 1 von 9

www.pfrogner-stadtplaner.de
www.pfrogner-architekten.de

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

Ort der Besprechung **Untere Forstbehörde, Oberförsterei Wünsdorf**
Steinplatz 1, 15806 Zossen, OT Wünsdorf

Unternehmen / Behörde	Teilnehmer/-in	Verteiler	E-Mail
<u>Landesbetrieb Forst Brandenburg</u> <u>Oberförsterei Wünsdorf</u> Funktionsförster	Heiko Kiwitt	x	obf.wuensdorf@lfb.brandenburg.de
Revierleiterin Sperenberg	Marlies Kraft		obf.wuensdorf@lfb.brandenburg.de
Pfrogner Stadtplaner Architekt	Steffen Pfrogner	x	pfrogner-architekten@t-online.de
zusätzlicher Verteiler			
Gemeinde Am Mellensee Bauverwaltung komm. Teamleiter IV	Herr Jokiel	x	aufgrund DSGVO bisher keine Freigabe
WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co. KG (Vorhabenträgerin)	Stefan Taig	x	mel@wertwin.de
Autor Architecture GmbH	Frederic Paulus Akuffo	x	aufgrund DSGVO bisher keine Freigabe
Irene Fiedler Landschaftsarchitektin	Irene Fiedler	x	irene-fiedler@t-online.de

A Projektstatus, wesentliche Ereignisse und Störungen

Monat	Datum	Planungsaktivität
März 2018	22.03.2018	LK Teltow-Fläming, Amt für Wirtschaftsförderung + Kreisentwicklung: Gespräch zur Aufstellung B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit der Gemeinde Am Mellensee, WERTWIN Projektgesellschaft mbH & Co.KG, Wachsmann R.E.D. GmbH
November 2019	18.11.2019	AM-Gemeindevertretung: Aufstellungsbeschluss B-Plan 19-01
April 2020	02.04.2020	Einleitung Scopingverfahren mit Landesamt für Umwelt (LfU), LK Teltow-Fläming, Eisenbahnbundesamt (EBA)
	14.04.2020	Mitteilung der Planungsabsichten und Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung
Mai 2020	06.05.2020	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Zielanfrage gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages
	26.05.2020	Fortführung Scopingverfahren mit Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg, Erlebnisbahn GmbH & Co. KG

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

Monat	Datum	Planungsaktivität
Juni 2020	10.06.2020	Abschluss Klärung mit der UNB LK TF zum räumlichen Geltungsbereich B-Plan 19-01 in Verbindung mit Flurstück 503 und Überlagerung LSG
November 2022	08.11.2022	Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 07.12.2022
	07.11.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bis zum 05.12.2022
April 2023	04.04.2023	In Auswertung der Stellungnahme des LS erste Abstimmung zwischen dem LS und der Gemeinde Am Mellensee in der Gemeindeverwaltung <u>Vereinbarung eines weiteren Abstimmungstermins mit Hinzuziehung</u>
Mai 2023	09.05.2023	zweite Abstimmung mit dem LS und weiteren Planungsbeteiligten in der Gemeindeverwaltung Am Mellensee
Juli 2023	11.07.2023	Fragenkatalog an die Oberförsterei Wünsdorf in Auswertung ihrer Stellungnahme vom 07.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans

B Übergebene Unterlagen

- zur Besprechung:
- E-Mail vom 11.07.2023 mit 6 Fragen in Auswertung der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf vom 07.12.2023 zum Vorentwurf des Bebauungsplans
- mit diesem Protokoll:
- Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" in der Arbeitsfassung vom 01.09.2023 mit der festzusetzenden Fläche für Wald auf den, von der Oberförsterei Wünsdorf am 25.03.2019 festgestellten temporär umgewandelten Waldflächen
 - Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" in der Arbeitsfassung vom 01.09.2023 mit der festzusetzenden Fläche für Wald und dem hinterlegten Luftbild mit den von der Oberförsterei Wünsdorf am 25.03.2019 festgestellten temporär umgewandelten Waldflächen

P R O J E K T **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10

P R O T O K O L L **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

005.01 Auswertung der Stellungnahme der Oberförsterei Wünsdorf vom 07.12.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee"

09.08.2023 Die Oberförsterei Wünsdorf weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans 19-01 "Wohnpark am Mellensee" der Gemeinde Am Mellensee auf die Betroffenheit forstrechtlicher Belange durch den aufzustellenden B-Plan hin.

Diesbezüglich wird seitens der unteren Forstbehörde angeregt, den Bebauungsplan "forstrechtlich zu qualifizieren". Bei einer forstrechtlichen Qualifizierung des B-Planes nach § 8 (2) Satz 3 LWaldG, steht der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Dieses greifen sowohl die Vorhabenträgerin als auch die Gemeinde Am Mellensee auf und wählen die forstrechtliche Qualifikation des B-Plans.

Als Ausgleichsforderung i.S. § 8 Absatz 3 LWaldG hat die Obf. Wünsdorf ermittelt:

Umwandlungsfläche: 15.552 m²

Kompensationsfaktor: 1:2 (neben Grundkompensation ist die Waldfunktion Mooreinzugsgebiet zu berücksichtigen)

Ausgleichsfläche: 31.104 m²

- a) Davon sind mindestens 15.552 m² als Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) im Naturraum Mittlere Mark zu erbringen.
- b) Der ökologischen Waldumbau ist unter Berücksichtigung bereits geleisteter Walderhaltungsabgabe für den Zeitraum 25.03.2019 bis 01.02.2023 auf einer Fläche von 17.088 m² vorzunehmen. Zur Begründung ist die Stellungnahme der Obf. Wünsdorf vom 07.12.2022 heranzuziehen.

Mit **Bescheid vom 03.05.2023 (LFB 16.05-7020-5/01Ä2/19)** ist die forstrechtliche Genehmigung zur zeitweiligen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG bis zum 31.12.2024 verlängert worden.

Zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Umwandlung ist gemäß § 8 Abs. 4 LWaldG i.V.m. der WaldErhVO, ein finanzieller Ausgleich in Form einer Walderhaltungsabgabe in Höhe von 15.427,58 € zu leisten.

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

005.02 Fragen zur Erörterung mit der Oberförsterei Wünsdorf am 09.08.2023

FRAGE 1 **Wirkt sich die Walderhaltungsabgabe des Bescheides vom 03.05.2023 auf die Fläche der Erstaufforstung oder des ökologischen Waldumbau verändernd aus?**

ANTWORT 1 Der ökologischen Waldumbau ist unter Berücksichtigung bereits geleisteter Walderhaltungsabgabe für den Zeitraum 25.03.2019 bis 01.02.2023 auf einer Fläche von 17.088 m² vorzunehmen.

Mit der 3. temporären Waldumwandlung (Bescheid vom 03.05.2023 - LFB 16.05-7020-5/01Ä2/19) werden nur noch **13.221 m² Waldumbau erforderlich** (Mitteilung der Oberförsterei Wünsdorf auf der Projektbesprechung Nr. 005 / 2023 am 09.08.2023)

FRAGE 2 In Fortschreibung des Bebauungsplans zum Entwurf ist die Überlegung angestellt worden, (in Teilen) die bisher zu Festsetzung vorgesehene private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" als Waldfläche festzusetzen.
Stehen diesem Planungsgedanken, einen Teil der Erstaufforstungen im Plangebiet des B-Plans Nr. 19-01 vorzunehmen, forstrechtliche Belange entgegen?

ANTWORT 2 Nein, die von der Unteren Forstbehörde, Oberförsterei Wünsdorf, am 29.01.2019 ermittelte Waldeigenschaft im Plangebiet (Prüfkarte Waldeigenschaft LFB 16.05-7020-5A/03/19) kann wieder aufgeforstet werden.

HANDLUNG 1 Die forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans Nr. 19-01 erfordert damit als Ausgleich i.S. § 8 Absatz 3 LWaldG:
Umwandlungsfläche: 15.552 m²
Kompensationsfaktor: 1:2 (neben Grundkompensation ist die Waldfunktion Mooreinzugsgebiet zu berücksichtigen)
Ausgleichsfläche: 31.104 m²

Mit Arbeitsstand des Entwurfs des Bebauungsplans am 01.09.2023 ist zur Festsetzung eine 8.759 m² große Fläche für Wald vorgesehen.

Wenn im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den bisher von der Oberförsterei Wünsdorf ermittelten 15.552 m² großen Fläche mit einer Waldeigenschaft insgesamt 8.759 m² wiederaufgeforstet werden, verbleibt eine Umwandlungsfläche von 6.793 m² Umwandlungsfläche. Diese ist als Erstaufforstung (Neuanlage von Wald) im Naturraum Mittlere Mark zu kompensieren.

HANDLUNG 2 **Die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Wünsdorf bestätigt bzw. korrigiert diese Herangehensweise. Sie benennt die verbleibende erforderliche Ausgleichsfläche bei einem Kompensationsfaktor 1:2, soweit dieser noch aufrechterhalten wird.**

Ausgleichsfläche 15.552 m² - 8759 m² = 6.793 m² x 2-fache Kompensation = 13.586 m² ?

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de



PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

FRAGE 3 Die festzusetzende Fläche für Wald grenzt teilweise bis 5,0 m an Baugrenzen an. Ein zu erstellendes Pflanzkonzept sollte hier die Abstandsregelungen des Bbg. Nachbarschaftsgesetzes mitberücksichtigen, das jedoch bezüglich der Grenzabstände für Wald auf das Bbg. LWaldG verweist.

Dieses enthält wiederum nur Abstandsregelungen im Umgang mit Feuer. Das zu erstellende Pflanzkonzept soll auch im Übergang von bebauten Siedlungsflächen Wildhecken-Gehölzstreifen umfassen.

Gibt es seitens der Forst andere zu berücksichtigende Abstandsforderungen?

ANTWORT 3 Es gibt derzeit keine zu beachtenden Abstandsregelungen zu Flächen von Wald.

HANDLUNG 3 Zum Schutz der an die wiederaufzuforstende Waldfläche heranrückenden überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) soll das Pflanzkonzept der Wiederaufforstung einen Waldsaum aus Wildhecken-Gehölzen (Waldrandgestaltung) umfassen.

FRAGE 4 **Steht diesen Geh- und Rad-Fahrrechten in der festzusetzenden Fläche für Wald aus forstrechtlicher Sicht etwas entgegen?**

Wald ist zugänglich zu halten. Insofern dürfte die Anlage eines 2,0 bzw. 2,5 m breiten Weges nicht im Widerspruch zu den Waldfunktionen stehen.

ANTWORT 4 Der Anlage (und somit auch eines Geh- und Rad-Fahrrechtes) stehen forstrechtliche Belange nicht entgegen, vorausgesetzt, die Wege beeinträchtigen nicht die Waldfunktion, zum Beispiel durch wasserundurchlässige Versiegelungen.

HANDLUNG 4 Die Festsetzung des Geh- und Fahrrechts wird im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 aufrechterhalten. Die textliche Festsetzung Nr. 10 wird wie folgt konkretisiert (**Änderungen roter Text**):

10. Die Fläche Geh1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, auf dieser Fläche von der Bahnhofsallee bis zur Linie G1-J einen **2,0 m** breiten allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche ist zulässig, soweit die Führung eines Weges auf einer Breite von **2,0 m** gewährleistet ist.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL zur Projektbesprechung Nr. **005/2023**
am **09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr**

FRAGE 5

An der Bahnhofsallee befindet sich ein denkmalgeschütztes Holzhaus, welches stark beschädigt und mit Schadstoffen belastet ist. Gutachterlich untersucht, hat die Grundstückseigentümerin bei der Unteren Denkmalschutzbehörde die denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abriss beantragt. Das Verfahren dazu ist noch nicht abgeschlossen.

Sollte das Gebäude dennoch stehenbleiben und nicht einer Nutzung zugeführt werden können, stellt sich die Frage, ob über diese Gebäudefläche dennoch eine Fläche für Wald bestimmt werden kann.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens ist ein Kinderspielplatz anzulegen.

ANTWORT 5

In der Prüfkarte Waldeigenschaft LFB 16.05-7020-5A/03/19 vom 29.01.2019 ist das denkmalgeschützte Holzhaus mit der Waldeigenschaft überzeichnet worden. Das Gebäude fand keine Berücksichtigung, somit auch nicht in der Karte Waldumwandlungsgenehmigung LFB 16.05-7020-5/01/19 vom 25.03.2019.



Abb. 02 Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 im Arbeitsstand am 01.09.2023 ohne Flächenfüllungen der planzeichnerischen Festsetzungen, mit Bemaßung des 16 Meter großen Abstandes der nördlichen Spitze des denkmalgeschützten Holzhauses zur Flurstücksgrenze der Landesstraße (L) 791

Für die Bestimmung von Erstaufforstungsflächen ist mindestens eine Flächenbreite von 20 Metern erforderlich.

HANDLUNG 5

Die zwischen der Straßenverkehrsfläche und des ersten von der Landesstraße weit zurückgesetzten Baufensters lässt die Festsetzung einer Fläche für Wald nur einer durchschnittlichen Tiefe von 18 Metern zu, somit weniger als die erforderli-

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

chen 20 Meter. Der Entwurf des Bebauungsplans mit einer die Landesstraße (L) 791 begleitenden Festsetzung von Wald kann nicht weiterverfolgt werden.

Die Untere Forstbehörde, Oberförsterei Wünsdorf, prüft noch einmal ihre im Jahre 2019 vorgenommene Feststellung der Waldeigenschaft. Ggf. wird die Waldumwandlungsfläche korrigiert.

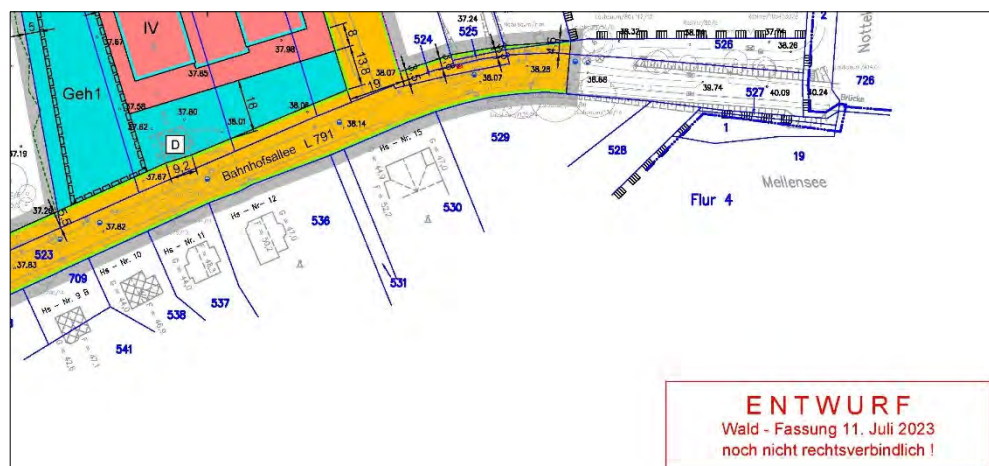


Abb. 03 Ausschnitt aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 19-01 im Arbeitsstand am 11.07.2023 mit der Festsetzung einer Fläche für Wald (Wieder- und Erstaufforstung) in einer durchschnittlichen Breite (Tiefe) von 18 Meter

FRAGE 6 **Steht die Anlage eines "Wald"-Spielplatzes in der Fläche für Wald forstrechtlichen Belangen entgegen?**

ANTWORT 6 Ein Spielplatz im Wald berührt Belange der Forst. Die Waldeigenschaft wird durch Versiegelungen von Spielplatzanlagen beeinträchtigt. Diese Versiegelungen mindern die Waldfläche und sind forstrechtlich zu kompensieren bzw. bei der auf dem ehemaligen Bestandsflächen vorzunehmenden Wiederaufforstung nicht anrechenbar.

HANDLUNG 6 **In einer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans 19-01 vorzunehmenden festzusetzenden Fläche für Wald wird kein Spielplatz festgesetzt und somit auch nicht angelegt.**

Die bisher nicht mit Wald bestandene und nicht zur Erstaufforstung vorgesehene Fläche im südwestlichen Grundstücksbereich (Flächen der Flurstücke 518 und 519) wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Die textliche Festsetzungen Nr. 17 und 18 werden wie folgt geändert (**Änderungen roter Text**):

PROJEKT **Gemeinde Am Mellensee**
B-Plan Nr. 19-01 "Wohnpark am Mellensee" im OT Mellensee

Am Försteracker 13
14478 Potsdam
Telefon 03 31/9 09 83-0
Telefax 03 31/9 09 83-10
E-Mail
pfrogner-architekten@t-online.de

PROTOKOLL **zur Projektbesprechung Nr. 005/2023**
am 09.08.2023, 10:00 bis 11:00 Uhr

17. In der **privaten** Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Spielplatz**" ist mindestens je angefangene **250 m²** Grünfläche ein Baum der Pflanzliste "Bäume" als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

18. PFLANZLISTE BÄUME

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wild-Apple	Malus sylvestris agg.
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winterlinde	Tilia cordata
Feldulme	Ulmus minor
Obstbäume	

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Erledigung: alle

Kenntnisnahme

Oberförsterei Wünsdorf

Prüfung / Beantwortung der HANDLUNGEN 2 und 5
bis 29.09.2023

aufgestellt am 06.09.2023

von Steffen Pfrogner