

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 "Neue Hakeburg"

Abwägungsprotokoll
zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Legende

Spalte "*weitere Bearbeitung*" (Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung):

P	=	Änderung der Planzeichnung
L	=	Änderung der Legende
T	=	Änderung / Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzw. textlichen Hinweise
B	=	Änderung der Begründung / Aufnahme von Hinweisen in die Begründung
H	=	Sonstiger Handlungsbedarf
K	=	Keine Abwägung, da keine abwägungsbedürftige Äußerung vorliegt
N	=	Nichtberücksichtigung
V	=	Vorschlag wurde bereits berücksichtigt
Z	=	Zurückweisung der Argumentation

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
4	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	02.05.2017	<p>Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung für den vorliegenden B-Plan haben wir Ihnen mit Schreiben vom 05.08.2014 und – aktueller – zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 02.12.2016 mitgeteilt. Die Inhalte dieser Stellungnahme haben weiterhin Gültigkeit. Der Entwurf des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ ist an die Ziele der Raumordnung angepasst, die Grundsätze der Raumordnung sehen wir angemessen berücksichtigt.</p> <p>Hinweis: Der am 19.07.2016 von den Landesregierungen Berlin und Brandenburg gebilligte Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zz. im Aufstellungsverfahren. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben.</p>	Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Die mitgeteilten Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind bereits in der Begründung dargestellt.	V
17	Bundesnetzagentur	19.04.2017	<p>Der beigefügten Anlage können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden</p> <p>Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur zur Verfügung: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</p>	Bei Bauhöhen unter 20 m ist gemäß den Hinweisen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur eine Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken nicht sehr wahrscheinlich. Die festgesetzte Oberkante ermöglicht für die geplanten Neubauten eine Gebäudehöhe von maximal 13,6 m, die zudem die Höhe des Bestandsgebäudes der Neuen Hakeburg und der Baumwipfel des Waldes auf dem Seeberg nicht überschreiten. Es ist daher nicht mit einer Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken durch die Neubauten zu rechnen. Auf die Beteiligung der Richtfunkbetreiber wird verzichtet.	K
19	Landesamt für Bauen und Verkehr	10.04.2017	Mit der Festsetzung der maximalen Höhe der beiden geplanten Wohngebäude wird gewährleistet, dass diese die vorhandene Bebauung nicht überschreiten.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes wird gegenüber dem Ursprungsplan nicht geändert und erfolgt weiterhin aus östlicher Richtung mit Anbindung an die Karl-Marx-Straße/Zehlendorfer Damm. Das Planungsgebiet ist über die Haltestelle „Kleinmachnow, Hakeburg“, die sich an der Landesstraße 77 befindet, in das Netz des übrigen ÖPNV eingebunden. Dieses bewerte ich aus verkehrlicher Sicht positiv.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die B-Plan-Änderung nicht berührt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen. Belange des zivilen Luftverkehrs werden durch die Planänderung aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Bauhöhen ebenfalls nicht berührt.</p>		
20	Landesbetrieb Straßenwesen	09.05.2017	<p>Die verkehrliche Erschließung der Plangebiete ist von der Karl-Marx-Straße (Gemeindestraße) über die bestehende Zufahrt zum Torhaus vorgesehen. Die bestehende Zufahrt zum Torhaus befindet sich unmittelbar im Bereich der Einmündung der Karl-Marx-Straße in die Landesstraße (L 77) Zehlendorfer Damm. Die Nutzung dieser Zufahrt für die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebiets im Bereich der Neuen Hakeburg ist aus Sicht des Landesbetriebs Straßenwesen problematisch. Es ist zu befürchten, dass durch wartende Kraftfahrzeuge im Einmündungsbereich der Karl-Marx-Straße, Kraftfahrer von der L 77 nicht in die Zufahrt abbiegen können. Die Folge ist ein möglicher Rückstau auf die Landesstraße.</p>	<p>Im Ursprungsverfahren KLM-BP-025 wurden verschiedene Erschließungsvarianten für das Grundstück der Neuen Hakeburg mit der damals geplanten Hotelnutzung geprüft. Im Ergebnis soll die Haupteerschließung über die historische Zufahrt durch das Torhaus erfolgen. Nur große Fahrzeuge, die das Torhaus nicht passieren können, sollen die westliche Zufahrt nutzen. Die im Ursprungsverfahren getroffene Abwägungsentscheidung wird aufrechterhalten.</p> <p>Eine Nutzung der westlichen Zufahrt auch durch Pkw würde jedoch den Landschaftsraum des Seebergs zerschneiden und dessen Erholungsfunktion beeinträchtigen. Zudem würde die Wohnstraße Am Hochwald durch zusätzlichen Verkehr belastet. Darüber hinaus soll aus städtebaulichen Gründen die historische Zufahrtssituation als solche</p>	B

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Der Begründung zum Bebauungsplan ist zu entnehmen, dass eine zweite Zufahrt zur Neuen Hakeburg von der Gemeindestraße „Am Hochwald“ besteht. Es ist zu prüfen, ob diese Zufahrt auch für die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets im Bereich der Neuen Hakeburg genutzt werden kann (z.B. für eine mögliche Einbahnstraßenregelung).</p> <p>Das Ergebnis der Prüfung ist im weiteren Bebauungsplanverfahren darzulegen.</p> <p>Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets an der L 77 Zehlendorfer Damm ist dieses ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Landesstraße ausgeht, zu schützen. Die dahingehend im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind beim Neubau von Wohngebäuden bzw. beim Um- und Ausbau des bestehenden Wohngebäudes zu gewährleisten. Für die Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen ist der jeweilige Vorhabenträger verantwortlich und hat diese entsprechend zu finanzieren. Der Straßenbaulastträger der Landesstraße ist für die Lärmschutzmaßnahmen nicht zuständig.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung zum Immissionsschutz lfd. Nr. 6.5 im vorgelegten Bebauungsplan fehlt und zu ergänzen ist (s. Seite 64 der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 2.4 Immissionsschutz).</p>	<p>erkennbar bleiben. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt ca. 50 Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen. Es ist nur mit einem geringen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen zu rechnen. Erforderlichenfalls kann durch verkehrsbehördliche Anordnungen ein Linksabbiegen von der Karl-Marx-Straße auf die Zufahrtsallee zur Neuen Hakeburg untersagt werden, um einen Rückstau in den Knotenpunkt Karl-Marx-Straße/Zehlendorfer Damm zu vermeiden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p>Die Hinweise sind zutreffend. Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen durch den Bauherren zu beachten.</p> <p>Die zur Behördenbeteiligung versandten Unterlagen bestanden aus einer Verkleinerung der Planzeichnung im Format DIN A3 und den textlichen Festsetzungen in einem gesonderten Dokument im Format DIN A4. Die textliche Festsetzung Nr. 6.5 war darin enthalten. Auf dem Originalplan im Format DIN A1 werden alle textlichen Festsetzungen enthalten sein.</p>	<p>K</p> <p>V</p>
22	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Berlin	27.04.2017	Die Belange der WSV des Bundes sind nicht betroffen. Bei Einhaltung der Plangrenze wird dem Bebauungsplan zugestimmt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
24	Landesamt für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz	05.05.2017	<p>Der Forderung der Stellungnahme vom 19.08.2014 zur Auseinandersetzung mit den Verkehrslärmimmissionen im Bereich des Torhauses und der Festsetzung von daraus abzuleitenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz wurde nachgekommen. Gemäß Lärmaktionsplan 2013 wurde für den Bereich Zehlendorfer Damm (L77) zwischen Förster-Funke-Allee bis Am Weinberg von einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsbelegung DTV= 8.200 Kfz/24 h ausgegangen. Der Schwerverkehrsanteil (SV) beträgt tags 8,0 %, nachts 13,6 %. Auf Grundlage dieser Verkehrsbelegungszahlen wurden für Aufenthaltsräume mit zum Zehlendorfer Damm gerichteten Fassaden, unter der TF 6.5 der Lärmpegelbereich IV, für seitliche Fassaden der LP-Bereich III, mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'w, res = 40 \text{ dB(A)}$ bzw. $R'w, res = 35 \text{ dB(A)}$ festgesetzt.</p>	<p>Die Ausführungen bestätigen die textliche Festsetzung Nr. 6.5.</p>	V
			<p>Gleichzeitig sollte eine Festsetzung zu notwendigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erfolgen: Schutzbedürftige zum Schlafen dienende Räume an Fassaden-seiten $\geq 50 \text{ dB(A)}$ sind mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Hinweis: Auf die Installation schallgedämmter Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Antragsteller gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachweist, dass an den Fassaden der zum Schlafen dienenden Räume Beurteilungspegel in der Nachtzeit verursacht durch Verkehrsgereusche zu erwarten sind, die einen Wert von 50 dB(A) unterschreiten.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass diese Festsetzungen nur für den Fall des Umbaus oder der Sanierung zutreffen. Ein entsprechender Hinweis sollte unter der Festsetzung erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, eine Festsetzung zum Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen entlang des Zehlendorfer Damms wird ergänzt (neue Textliche Festsetzung Nr. 6.6).</p>	T
24	Landesamt für Umwelt, Fachbereich Wasserwirtschaft	05.05.2017	<p>Das Plangebiet grenzt im Süden an den Teltowkanal (Machnower See), ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Wir weisen darauf hin, dass die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes beteiligt werden sollte.</p>	<p>Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wurde beteiligt und hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	B
					V

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Der Bereich des Vorhabens schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p> <p>Hinweise im Hinblick auf die Anforderungen der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL): Die Bewirtschaftungsziele der WRRL für die oberirdischen Gewässer (WHG § 27) und das Grundwasser (WHG § 47) werden im Rahmen der Bewirtschaftungspläne der jeweiligen Flussgebietgemeinschaft (FGG) festgelegt. Zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele sind für die Flussgebietseinheiten Maßnahmenprogramme aufzustellen. Für Brandenburg wurden mit dem Beitrag des Landes für das Maßnahmenprogramm der Flussgebietseinheit Elbe Maßnahmen benannt. Zur Untersetzung dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Teltowkanal“ (HvU_TeltowK). Dieses GEK liegt noch nicht vor. Der Teltowkanal (Machnower See) ist in diesem Bereich ein künstlicher, großer sand- und lehmgeprägter Tieflandfluss, dessen ökologisches Potenzial als schlecht eingeschätzt wird. Bezogen auf das Bewirtschaftungsziel wird für den Teltowkanal (Machnower See) eine Fristverlängerung gemäß Art. 4 Abs. 4 WRRL angestrebt. Weitere Ergebnisse der im Rahmen der Erstellung des WRRL-Bewirtschaftungsplans Elbe durchgeführten Bewertungen der Gewässer können im Einzelnen dem Kartendienst des Landes entnommen werden (siehe: http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=WRRL_www_WO). Für das Vorhaben gelten das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot der WRRL. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes darf das Vorhaben</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht im Bereich des Gewässerrandstreifens keine Bebauung oder sonstige Nutzungen, die den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes widersprechen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine Veränderungen vor, die einen Einfluss auf die Gewässerqualität des Machnower Sees haben könnten.</p>	<p>K</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			auch der Umsetzung der künftigen Maßnahmen zur Herstellung eines guten ökologischen Potenzials der Gewässer in den betroffenen GEK-Gebieten nicht entgegenstehen.		
29	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	28.04.2017	<p>Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co KG.</p> <p>Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Weitere Informationen sind erhältlich beim Betreiber des Erdgasspeichers. Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LGBR im Rahmen einer gesonderten Anfrage eingeholt werden. Auskünfte zur Geologie können über das Archiv des LBGR an-gefragt werden.</p> <p>Zudem wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mittelungs- oder Auskunftspflicht gemäß Lagerstättengesetz hingewiesen.</p>	Der Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers umfasst große Teile des bebauten Gemeindegebiets. Es sind keine der Planung entgegenstehende Belange ersichtlich.	K
30	Deutscher Wetterdienst (DWD)	24.04.2017	Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.	K
31	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege u. Arch. Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege	08.05.2017	<p>Vor einer Neubebauung sind die Baudenkmale im Wohngebiet WA 3 denkmalgerecht zu sanieren. Dies könnte seitens der Gemeinde durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Projektentwickler sichergestellt werden.</p> <p>Die im Geltungsbereich des B-Plans noch vorhandenen Splitterschutzzellen sind als Bestandteil des Denkmals zu erhalten. Hierauf ist mindestens im Textteil des B-Plans hinzuweisen.</p>	<p>In den städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.</p> <p>Die Begründung wird um Ausführungen ergänzt, dass zu dem Baudenkmal auch die Splitterschutzzellen gehören, der Eigentümer wird zusätzlich im Städtebaulichen Vertrag zum Erhalt verpflichtet.</p>	B

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Die Lage des neu zu errichtenden Zugangsbauwerks zur Tiefgarage wird im Plan durch Baugrenzen definiert. Um das Bauwerk im Sinne des Umgebungsschutzes im weiteren Planungsverlauf gegebenenfalls noch weiter nördlich anordnen zu können, ist hier eine größere Baugrenze festzusetzen, damit dessen südliche Bauflucht hinter der südlichen Bauflucht der Remise zurücktreten könnte.</p> <p>Vom Zehlendorfer Damm führt die Zuwegung vom Torgebäude (WA 4) in Richtung Neue Hakeburg (WA 3). Diese repräsentative, von einer Allee gesäumte Auffahrt, welche langsam den Blick auf das Tor des Burgenkomplexes freigibt, ist ein wesentlicher Bestandteil der Denkmalumgebung und war bereits in der Planung von 1906/1907 enthalten. Die alte Straßenführung und der Alleenbestand sind daher zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen. Eine Angliederung von Parkplätzen direkt an der Allee würde die ungestörte Komposition der Raumabfolge von Pförtnerhaus – Allee – Burg stören. Diese sind daher an einer anderen Stelle, wie beispielsweise entlang der Zufahrt zur Tiefgarage, vorzusehen.</p> <p>Die neu geplante Zufahrt von der Allee in Richtung Tiefgarage ist in ihrer Breite und Gestaltung der zentralen Hauptzufahrt unterzuordnen.</p>	<p>Die Baugrenze für das Zugangsbauwerk wird gestrichen, stattdessen wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach innerhalb der Fläche für Tiefgaragen auch ein oberirdisches Zugangsbauwerk zulässig ist. Damit wird dem Belang Rechnung getragen.</p> <p>Auf die Besucherstellplätze soll nicht verzichtet werden, da sie es einerseits der Öffentlichkeit ermöglichen, das Bau- und Kulturdenkmal Hakeburg zu besuchen und andererseits für Lieferanten oder Besucher der künftigen Bewohner benötigt werden. Durch die Konzentration der Stellplätze an einer Stelle soll ein wildes Parken entlang der Zufahrtsallee verhindert werden. Gegen eine Anordnung der Stellplätze im Landschaftsraum nördlich der Zufahrtsallee sprechen Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes, da damit stärkere Eingriffe in den Wald und eine zusätzliche Versiegelung verbunden wäre. Die jetzt für die Stellplätze vorgesehene Fläche ist hingegen weitgehend vegetationsfrei und teilweise bereits versiegelt.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung ergänzt, dass die Allee im Bereich der Besucherstellplätze durch Baumpflanzungen zu vervollständigen ist und die Stellplätze zwischen den neuen Bäumen angeordnet werden. Dadurch kann das lineare Element der Allee in diesem Bereich fortgesetzt werden.</p> <p>Für die übrigen Abschnitte der Allee wird auf eine Festsetzung zur Ergänzung der Allee durch neue Alleebäume überwiegend verzichtet, da die Waldbäume die Zufahrtsallee verschatten und dadurch das Anwachsen neuer Bäume erschwert wird.</p> <p>Der Hinweis wird an den Bauherren weitergeleitet, damit er bei der Außenanlagenplanung Berücksichtigung findet.</p>	<p>P,T</p> <p>P</p> <p>H</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Die Neue Hakeburg ist mit Hofbereich und Remise, Terrasse, Wiese am Machnower See und umliegenden Grünraum ein großzügig konzipiertes Baudenkmal, was als repräsentative Einheit von Freiraum und Architektur erschaffen wurde. Um die durchgängige Gestaltung und großzügige Begehrbarkeit der Räume zu wahren, sind umzäunte oder mit Pflanzen abgegrenzte Privatgartenbereiche – mit Ausnahme des Gartens am Pfortnerhaus – im Geltungsbereich des B-Plans auszuschließen. Die noch vorhandenen Gestaltungselemente im Außenraum wie Pflanzungen, Beläge, Ausstattungsobjekte etc. sind entsprechend in Abstimmung mit den Denkmalbehörden zu erhalten.</p> <p>Die Errichtung eines unterirdischen Verbindungsganges erfordert im Planungsverlauf die frühzeitige Beteiligung der Archäologie.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>Hinweis: Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf enthält bereits die textliche Festsetzung Nr. 4.8, wonach die privaten Parkanlagen unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu gestalten sind. Für alle Flächen in der Umgebung der Denkmale – d.h. sowohl für die Freiflächen im Allgemeinen Wohngebiet, als auch für die privaten Parkanlagen – gilt der Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes. Maßnahmen, die die Umgebung eines Denkmals verändern, bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. In diesem Verfahren haben die Denkmalbehörden die Möglichkeit, die denkmalgerechte Gestaltung der Freiflächen durchzusetzen. Im Bebauungsplan besteht diesbezüglich kein weiteres Regelungserfordernis.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Der unterirdische Verbindungsgang wurde bereits mit dem Ursprungsplan KLM-BP-025 ermöglicht, diese Angebotsplanung wird mit dem Bebauungsplan KLM-BP-025-2 aufrechterhalten. Konkrete Absichten, den Gang zu errichten, bestehen allerdings nach Kenntnis der Gemeinde gegenwärtig nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege ist eingegangen und wurde in die Abwägung eingestellt.</p>	<p>V</p> <p>B</p> <p>K</p> <p>K</p>
31	Bbg. Landesamt für Denkmalpflege u. Arch. Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege	12.05.2017	Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen. Archäologische Funde sind unverzüglich anzuzeigen. Belange korrekt dargestellt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
35	Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde Oberförsterei Potsdam	09.05.2017	<p>Nach Überprüfung der Unterlagen und Ortsbesichtigung am 21.08.2014 und 08.05.2017 wird festgestellt, dass Wald gem. § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 von der Planung betroffen ist.</p> <p>In den Grenzen des o. a. B-Planes gelegener Wald gem. § 2 LWaldG befindet sich auf der als N 2 dargestellten Fläche sowie auf der östlich angrenzenden Fläche, die als private Parkanlage festgesetzt werden soll (Flurstück 5). Weitere Waldflächen befinden sich auf der als private Parkanlage dargestellten Fläche westlich WA 3. Die Fläche N 3 sowie die nordöstlich bis zur B-Plangrenze angrenzende Fläche ist ebenfalls Wald gem. LWaldG. Nördliche, östliche und südliche Flächenteile von WA 3 und der privaten Parkanlage nördlich G 11 sind zudem Wald. Nördlich der vorhandenen Zufahrtsstraße befindet sich Wald ab 1 m nördlich der gedachten Linie zwischen den vorhandenen Laternen, südlich der Zufahrtsstraße ab 1 m südlich der Betonfläche. Direkt angrenzend an WA 4 befindet sich Wald. Gemäß dem B-Plan soll der vorhandene Wald teilweise erhalten, teilweise aber auch in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.</p> <p>Die im Zuge des B-Planes erforderliche zeitweise und dauerhafte Inanspruchnahme von Wald macht im Weiteren ein formelles Waldumwandlungsverfahren erforderlich. Dazu ist es notwendig, bei der unteren Forstbehörde – vertreten durch die Oberförsterei Potsdam – gesondert einen formgebundenen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG zu stellen, der von dort beschieden wird. Im B-Plan KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ zum Beispiel die Umwandlung in private Parkanlage oder Wege.</p> <p>Der Ausbau der geplanten Wege im Punkt 2.6.5 sowie die das Roden von Traubenkirsche und Robinie Punkt 2.6.4 sind eine dauerhafte Inanspruchnahme von Wald. Sofern</p>	<p>Die Waldgrenzen werden mit dem Landesbetrieb Forst neu bestimmt, der Umweltbericht wird entsprechend angepasst.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet, damit er im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. in einem gesonderten Verfahren die notwendige Waldumwandlungsgenehmigung beantragen kann.</p> <p>Ein Ausbau von Wegen im Wald wird mit dem Bebauungsplan nicht konkret vorbereitet, Waldwege sind in einer Fläche für Wald jedoch planungsrechtlich grundsätzlich</p>	<p>B</p> <p>K</p> <p>B</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>es sich bei Letzteren um Waldbewirtschaftungsmaßnahmen im Sinne eines Waldumbaus durch Baumartenwechsel handelt, sollte hier im Textteil nochmals eine Präzisierung dazu erfolgen.</p> <p>Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben ist das Waldumwandlungsverfahren mit entsprechender Waldkompensation ein Teil des Baugenehmigungsverfahrens und die für die Baugenehmigung zuständige Baubehörde ist dann Führer des Verfahrens (§ 8 Abs. 1 Satz 3 LWaldG).</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz beanspruchter, d.h. überplanter Waldflächen nach § 8 Abs. 3 Satz 3 LWaldG. Er gilt somit nicht als qualifizierter B-Plan im forstrechtlichen Sinne. Der notwendige Ausgleich und Ersatz nach § 8 Abs. LWaldG ist damit im gesonderten Waldumwandlungsverfahren festzustellen.</p> <p>Für Flächen, die Wald gem. § 2 LWaldG sind und nicht nach § 8 LWaldG umgewandelt werden sollen, ist jedermann zum Zwecke der Erholung das Betreten des Waldes gemäß § 15 LWaldG zu gestatten. Das allgemeine Betretungsrecht ist nicht einzuschränken, d.h. die Waldflächen dürfen nicht gesperrt werden.</p> <p>Sperren von Wald ist jede Einzäunung, Beschilderung oder Errichtung sonstiger Hindernisse, die geeignet ist, das</p>	<p>zulässig. Kapitel 2.6.5 bezieht sich auf die Festsetzung, wonach Wege in den Baugebieten, in den Grünflächen und in den Waldflächen generell nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau angelegt werden dürfen. Eine Waldumwandlung ist mit der Festsetzung nicht verbunden.</p> <p>Innerhalb der Fläche N 2 soll aus ökologischen Gründen Aufwuchs der Arten Traubenkirsche und Robinie gerodet werden, zugleich sollen hier jedoch Sträucher angepflanzt werden. Im westlichen Teil der Fläche, die im Bebauungsplan als Fläche für Wald festgesetzt wird, soll durch diese Maßnahme die Waldeigenschaft nicht verloren gehen, es handelt sich also um eine Waldumbaumaßnahme. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.</p> <p>Die Hinweise betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. In den städtebaulichen Vertrag wird jedoch eine Regelung aufgenommen, wonach die Zäune durch den Grundstückseigentümer beseitigt werden.</p>	<p>K</p> <p>H</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>allgemeine Waldbetretungsnacht nach § 15 einzuschränken oder zu erschweren.</p> <p>Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich zahlreiche massive Zaunanlagen im Wald. Dies betrifft neben Bereichen nördlich und nordwestlich des Burghofes insbesondere den nördlich der Zufahrtsstraße befindlichen Bereich und stellt eine unzulässige Waldsperrung gem. § 18 LWaldG dar, die zu beseitigen ist, um die gem. LWaldG geforderte freie Betretbarkeit des Waldes zu gewährleisten.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des B-Plans sollte mit der Unteren Forstbehörde bei einem Vororttermin die genaue Abgrenzung der Waldflächen innerhalb des B-Plans aktuell abgestimmt werden da die Waldflächen sich durch Sukzession verändert haben.</p> <p>Es bestehen zwei Möglichkeiten, die geplante Waldinanspruchnahme entsprechend § 8 LWaldG zu regeln.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans, in dem schon dort die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt werden. Dies würde ein anschließendes Waldumwandlungsverfahren entbehrlich machen. 2.) Ist in einem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB, der die Anforderungen des § 8 Abs. 2, Satz 3 LWaldG (waldrechtliche Qualifikation) nicht erfüllt, eine vom Wald abweichende bauliche Nutzung als zulässig festgesetzt, so kann der Investor die Waldumwandlung und die damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im späteren Baugenehmigungsverfahren beantragen. <p>Der B-Plan kann waldrechtlich so qualifiziert werden, dass zumindest für die Inanspruchnahme von Waldflächen für die privaten Parkanlagen schon im Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 Abs. 3 LWaldG festgesetzt werden. Dies macht ein an-</p>	<p>Die Abgrenzung der Waldflächen wird auf einem Vororttermin abgestimmt.</p> <p>Die notwendige Waldumwandlung soll auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Fall der geplanten privaten Parkanlagen erst bei tatsächlicher Umgestaltung der Flächen in einem gesonderten Waldumwandlungs-genehmigungsverfahren erfolgen. Da voraussichtlich nicht alle Bäume innerhalb der umzuwandelnden Flächen gefällt werden sollen, kann so in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung der Umfang der notwendigen Kompensation festgelegt werden.</p>	<p>H</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			schließendes Waldumwandelungsverfahren entbehrlich und gibt dem Vorhaben der Parkneugestaltung schon mit dem bestätigten B-Plan die nötige Planungssicherheit.		
37	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming	28.04.2017	<p>Der Regionalplan Havelland-Fläming ist mit seiner Bekanntmachung am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten. Für die Gemeinde Kleinmachnow ist die Ortslage Kleinmachnow als Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans festgesetzt. Die Vorzugsräume sollen bevorzugt für die Siedlungsentwicklung genutzt werden. Mit dieser Festlegung soll die Siedlungsentwicklung auf günstig erschlossene Bereiche ausgerichtet und einer Neuerschließung von Flächen für Siedlungsentwicklung vorgezogen werden. Die Vorzugsräume Siedlung sind bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung als raumordnerische Vorgabe der Regionalplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Nutzung der bisherigen Gebäude der Neuen Hakeburg zu Wohnzwecken sowie der Erschließung von zwei Neubauten steht genannter Grundsatz jedoch nicht entgegen, da sich der Standort in räumlicher Nähe zu den Einrichtungen für die tägliche Versorgung befindet und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Darüber hinaus liegen der südliche und östliche Bereich der Änderungsfläche innerhalb eines Vorranggebietes Freiraum gemäß Ziel 3.1.1 des Regionalplans. Die Vorranggebiete Freiraum sind zu sichern und in ihrer Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion der Vorranggebiete Freiraum beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen.</p> <p>Da es sich dabei jedoch weder um eine raumbedeutsame Inanspruchnahme handelt, noch eine Funktionsbeeinträchtigung im Sinne des Ziels 3.1.1 zu erwarten ist, steht genanntes Ziel dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>(Hinweis, nur zur Information: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit acht Urteilen vom 5. Juli 2018 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist jedoch noch nicht rechtswirksam.)</p>	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Zudem umfasst die Änderungsfläche Bereiche des LSG „Parforceheide“ das im Regionalplan gemäß Grundsatz 3.1.2 als empfindlicher Teilraum regionaler Landschaftseinheiten festgesetzt ist. Diese empfindlichen Teilräume sollen hinsichtlich ihrer typischen Merkmale gesichert und entwickelt werden. Raumbedeutsame Maßnahmen, die zu einer Entstellung dieser empfindlichen Teilräume führen können, sollen vermieden werden.</p> <p>Eine solche entstellende Wirkung wird durch das Vorhaben nicht erwartet. Somit steht auch der Grundsatz 3.1.2 dem Vorhaben nicht entgegen.</p>		
38	Landkreis Potsdam-Mittelmark	15.05.2017	<p>Fachdienst Umwelt Untere Wasserbehörde Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nicht getroffen. Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswasser können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben. Hinweis: Werden Festsetzungen zur Versickerungspflicht von Niederschlagswasser geplant, müssen diese gemäß dem gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.</p> <p>Eingriffskompensation: Die geplante Renaturierung des Düppelteiches kann gemäß § 67 Abs. 2 WHG einen Gewässerausbau darstellen, welcher gemäß § 68 WHG einer Planfeststellung bzw.</p>	<p>Für das Plangebiet gilt ebenso wie für das gesamte Gemeindegebiet die Satzung über die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser auf Grundstücken im Gemeindegebiet von Kleinmachnow. Das Niederschlagswasser ist demnach vor Ort zu versickern. Im Plangebiet stehen hierfür ausreichend große Freiflächen zur Verfügung. Im Bebauungsplan besteht kein weiteres Regelungserfordernis.</p> <p>Die Überlegung, die Renaturierung des Düppelteichs als Ausgleichsmaßnahme den Eingriffen im Plangebiet zuzuordnen, wird fallengelassen.</p>	<p>N</p> <p>H</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Plangenehmigung bedarf. Die Zuständigkeit für Verfahren nach §68 WHG liegt bei der oberen Wasserbehörde (Landesamt für Umwelt).</p> <p><u>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</u> Abfälle, die nicht vermieden werden können, sind gemäß §§ 7 ff des Kreislaufwirtschaftsgesetzes getrennt zu halten und zu entsorgen.</p> <p>Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen (z. B. Recyclingmaterial) vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind. Für Abbrüche besteht evtl. eine Anzeigepflicht gem. § 17 Bauvorlagenverordnung.</p> <p>Die beiliegenden Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (öRE) sind zu beachten.</p> <p><u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Aussage im Kapitel 2.7 bezüglich der Registrierung im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als sanierte Altlast (Altstandort) wird bestätigt.</p>	<p>Stattdessen erfolgt der Ausgleich nunmehr auf Flächen der Flächenagentur Brandenburg.</p> <p>Die Entsorgung der Abfälle betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.</p> <p>Die Hinweise im beigefügten Informationsblatt betreffen im Wesentlichen die Anforderungen an die Gestaltung der Verkehrsflächen, die für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen erfüllt sein müssen, sowie die Sicherstellung der Abfallentsorgung während der Bauphase. Sie werden an den Bauherren weitergeleitet. Im vorliegenden Fall sollen die Abfallbehälter voraussichtlich am Abholtag in der Nähe des Torhauses an der Karl-Marx-Straße bereitgestellt werden. Die Karl-Marx-Straße ist durch Müllfahrzeuge befahrbar. Für eine alternative Lösung, bei der die Müllfahrzeuge die Zufahrt von der Straße Am Hochwald nutzen können, besteht bereits eine Grunddienstbarkeit.</p> <p>Die Bauphase ist nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p> <p>H</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p><u>Einwendungen:</u> <i>Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Parforceheide“:</i> Die UNB begrüßt es, dass die Planung zu dem im LSG liegenden Parkplatz aufgegeben wird. Auch die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage innerhalb des LSG ist im ursprünglichen B-Plan-Verfahren mit dem Ordnungsgeber abgestimmt worden.</p> <p>Eine solche Abstimmung liegt allerdings nicht für die nun ausgewiesenen Stellplätze südlich der Zufahrt von Osten vor. Im LSG ist ein grundsätzliches Bauverbot bestimmt (§ 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ vom 12. November 1997), auch für die Herstellung von Wegen, Straßen und Ähnlichem.</p> <p>Neben der grundsätzlichen Unzulässigkeit baulicher Anlagen im LSG ist zugleich das Gehölzbeschädigungs- und -beseitigungsverbot aus der LSG-Verordnung zu beachten.</p> <p>Die Vereinbarkeit dieser Planung mit der LSG-Verordnung ist vom Ordnungsgeber prüfen zu lassen. Ordnungsgeber ist das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg (MLUL).</p> <p>Sofern das MLUL die Stellplatzflächen nicht aus dem LSG ausgegliedert, ergäben sich gesonderte Zulassungspflichten (Befreiung von Ge- und Verboten der LSG-Verordnung), die vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zu bewältigen sind.</p> <p>In diesem Fall ist die Standortwahl der Stellplatzanlage erschöpfend zu begründen. Insbesondere sind die Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses herauszustellen, die diese Planung notwendig erfordern.</p>	<p>Die Besucherstellplätze werden zum einen für die Öffentlichkeit, die das Baudenkmal Hakeburg besuchen möchten und zum anderen für Lieferanten oder Besucher der künftigen Bewohner benötigt. Durch die Konzentration der Stellplätze an einer Stelle soll ein wildes Parken entlang der Zufahrtsallee verhindert werden. Im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, der eine größere Stellplatzanlage im Waldbereich nördlich der Allee vorsah, ist die jetzt für die Stellplätze vorgesehene Fläche bereits weitgehend vegetationsfrei und teilweise versiegelt. Mit der jetzigen Planung werden die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes somit auf ein Minimum reduziert. Ergänzend wird eine Festsetzung für Baumpflanzungen innerhalb der Fläche für Stellplätze aufgenommen, um sie einzugrünen und so die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiter zu minimieren.</p> <p>Durch die Gemeinde wurde aufgrund der Stellungnahme ein Antrag auf Durchführung eines Zustimmungsverfahrens gestellt. Das Ministerium hat mit Schreiben vom 21.07.2017 mitgeteilt, dass ein Zustimmungsverfahren nicht erforderlich ist und die Entscheidung über die Zulässigkeit des Parkplatzes durch die UNB getroffen werden kann. Die UNB wird im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.</p>	P,T,H

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Abs. 4 BNatSchG die vorherige Ausnahme vom Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG beziehungsweise die vorherige Befreiung vom Biotopschutz gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG (vgl. auch redaktionelle Hinweise am Ende der Stellungnahme). Die Ausnahme beziehungsweise die Befreiung vom Biotopschutz setzt allerdings einen Antrag der Gemeinde voraus. Zuständige Zulassungsbehörde ist die UNB. Der Antrag soll prüffähig sein und folgende Angaben enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ort, Art, Umfang und zeitlichen Ablauf des Eingriffs, 2. die vom Verursacher vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Ort, Art, Umfang und zeitlichem Ablauf, 3. die vom Verursacher vorgesehenen Maßnahmen zur rechtlichen Sicherung der Flächen für Maßnahmen nach Nummer 2. <p>Zusätzlich sollte eine Begründung und eine Variantenbetrachtungen in dreifacher Ausfertigung eingereicht werden. Die Vorlage dieser Zulassung ist eine erforderliche Voraussetzung, den Bebauungsplan als Satzung beschließen zu können.</p> <p><i>Eingriff und Kompensation</i> Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bebauungspläne die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Darstellungen von Landschaftsplänen. Die Belange des Umweltschutzes sind entsprechend der Bestimmungen in § 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB einschließlich Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB darzulegen. Die Kompensation von Beeinträchtigungen hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Nach Maßgabe von § 1a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7</p>	<p>Im Übrigen bereitet der Bebauungsplan mit der Festsetzung der privaten Parkanlage keine erheblichen Eingriffe in den Biotopbestand vor, vielmehr können die vorhandenen standortgerechten Gehölze bei der Gestaltung der Parkanlage voraussichtlich erhalten werden.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Maßnahme, auf die sich die Hinweise beziehen, wird angepasst (siehe unten).</p>	<p>V</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen und dafür in Anspruch zu nehmende Flächen müssen fachlich geeignet sein, die beeinträchtigten Schutzgutfunktionen angemessen aufzuwerten.</p> <p>Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nach den Hinweisen des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Kapitel 12.5., zu kompensieren. Die HVE entspricht den Bestimmungen des § 15 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG.</p> <p>Die Renaturierung eines Gewässers ist für die Kompensation von Beeinträchtigungen bzw. Verlust der Bodenfunktion nicht geeignet. HVE-konform wäre die flächige (!) Pflanzung von Gehölzen (im Flächenverhältnis 1:2) unter der Bedingung, dass die bepflanzten Böden erstens ein nennenswertes Aufwertungspotenzial aufweisen und zweitens die Anpflanzung mindestens 3-reihig oder 5 m breit und mindestens 100 m² groß ist.</p> <p>Prinzipiell stellt schon die Renaturierung des Düppelteiches einen Eingriff in ein geschütztes Biotop dar und bedarf der Kompensation. Eine Anrechnung der Maßnahme ist daher nur eingeschränkt eventuell für die Schutzgüter geschützte Biotope und Arten möglich, nicht aber für Versiegelungsmaßnahmen.</p> <p>Auch die Vermischung des monetären Ansatzes für Versiegelung (10 €/m²) mit der Maßnahme zur Renaturierung ist nach HVE nicht vorgesehen.</p> <p>Sollte die Gemeinde Kleinmachnow nicht die Möglichkeit bzw. die notwendigen Flächen haben, um fachlich sinnvoll</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Die Maßnahme, auf die sich der Hinweis bezieht, wird angepasst (siehe unten).</p> <p>Der Hinweis wird beachtet. Die Maßnahme, auf die sich der Hinweis bezieht, wird angepasst (siehe unten).</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt; die Renaturierung des Düppelteiches wird als Ausgleichsmaßnahme fallen gelassen. Stattdessen erfolgt die Eingriffskompensation über eine Maßnahme der Flächenagentur.</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt (siehe oben).</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt (siehe oben).</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt (siehe oben).</p>	<p>H</p> <p>H</p> <p>H</p> <p>H</p> <p>H</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
zu 38	weiter Landkreis Potsdam-Mittelmark		<p>le Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen durchzuführen, können Sie sich an die Flächenagentur Brandenburg GmbH wenden. Diese ist mit der Umsetzung von Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen (Vermittlung / „Verkauf“ von Kompensationsleistungen, Flächenverwaltung, Maßnahmenbeauftragung und -betreuung) im Rahmen eines Flächenpools betraut und kann entsprechende Maßnahmen sofort anbieten. Vielleicht kann auch die Renaturierung des Duppelteiches der Flächenagentur angeboten werden, die den schutzgutbezogen „passenden“ Eingriff dann vermittelt.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist im Ergebnis daher erheblich defizitär und deshalb HVE-konform zu überarbeiten.</p> <p>Solange dem B-Plan die angemessene und fehlerfreie Berücksichtigung der unter § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes fehlt, ist er fehlerhaft.</p> <p><u>Redaktionelle Hinweise:</u> Grünordnungsplan (GOP), Seite 22 Hier wird der falsche Paragraph zitiert. Da im vorliegenden Bebauungsplan weder ein Nationalpark, noch ein Biosphärenreservat betroffen sind, kommt bei Inanspruchnahme von geschützten Biotopen entweder eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Frage, über die im konkreten Fall entschieden werden muss.</p> <p>Fachdienst Kataster- und Vermessung</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Die Übersichtskarte/AP-Beschreibung wurde Ihnen bereits mit Stellungnahme vom 20.08.2014 übersandt.</p>	<p>Dem Einwand wird gefolgt (siehe oben).</p> <p>Dem Einwand wird gefolgt (siehe oben).</p> <p>Der Grünordnungsplan wird redaktionell korrigiert.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet im Bereich der vorhandenen Aufnahmepunkte keine Baumaßnahmen vor. Eine Beseitigung oder Veränderung der Aufnahmepunkte ist in Folge der Planung nicht erforderlich.</p>	<p>H</p> <p>H</p> <p>H</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
zu 38	weiter Landkreis Potsdam-Mittelmark		<p>Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz</p> <p>Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung sind mindestens 1600 lxmin-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Verkehrswege im Plangebiet sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – als Mindestanforderung auszuführen.</p> <p>Für die Gebäude, die (ganz oder in Teilen) mehr als 50 Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen, die innerhalb dieses 50-Meter-Radius‘ liegen und von denen aus ein Löschangriff vorgetragen werden kann. Steht bereits in diesem Planungsstadium fest, dass zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Rettungsgeräte der Feuerwehr erforderlich sind, ist der entsprechende Flächenbedarf für die Aufstellflächen ebenfalls zu berücksichtigen. Die Aufstell- und Bewegungsflächen sind nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ als Mindestanforderung auszuführen und mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Fläche für die Feuerwehr“ zu kennzeichnen.</p> <p>Von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu den erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen hin sind Zufahrten bzw. Zugänge für die Feuerwehr zu schaffen und ständig benutzbar zu halten. Sie sind, im Besonderen hinsichtlich der Höhe, Breite und Tragfähigkeit, nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ als Mindestanforderung</p>	<p>Die ausreichende Löschwasserversorgung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. In einer Entfernung von ca. 150 m zu den geplanten Gebäuden befindet sich der Machnower See, aus dem die benötigte Löschwassermenge im Bedarfsfall entnommen werden kann.</p> <p>Die ausreichende Feuerweherschließung muss im Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht durch die Festsetzung privater Verkehrsflächen und die textliche Festsetzung Nr. 4.8 (Zulässigkeit von Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen in den privaten Parkanlagen) die Herstellung der benötigten Flächen.</p>	V

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
zu 38	weiter Landkreis Potsdam-Mittelmark		<p>auszuführen. Die Feuerwehrezufahrten sind durch die Gemeinde Kleinmachnow als Hoheitsträger und Träger des Brandschutzes mit einem Zeichen nach DIN 4066-D1-210x594 „Feuerwehrezufahrt“ zu kennzeichnen.</p> <p>Fachdienst Gesundheit <i>Trinkwasser:</i> Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entsprechen.</p> <p><i>Lärm:</i> In der Begründung wird ausgeführt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) am Torhaus deutlich überschritten werden. „Aus den vorliegenden Angaben aus der Lärmaktionsplanung lässt sich ableiten, dass die straßenzugewandte Gebäudeseite des Torhauses einem maßgeblichen Außenlärmpegel ausgesetzt ist, der dem Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 entspricht; bei den seitlichen Fassaden ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen.“</p> <p>Für die straßenzugewandten Gebäudeteile des Torhauses werden in der textlichen Festsetzung unter Punkt 6.5 Festlegungen getroffen, für die seitlichen Fassaden nicht. Nach DIN 4109 entspricht der Lärmpegelbereich IV einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 66 bis 70 dB(A) und der Lärmpegelbereich III einem Pegel von 61 bis 65 dB (A).</p> <p>Gesundheitsgefährdende Auswirkungen auf eine Wohnnutzung liegen dann vor, wenn am betreffenden Baukörper die Hausfassadenimmissionsorte den Wert von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorhandene Trinkwasserleitung zur Neuen Hakeburg ist nicht mehr in Betrieb, zur Versorgung der geplanten Nutzungen muss eine neue Trinkwasserhausanschlussleitung von der Karl-Marx-Straße aus verlegt werden. Die Erschließung muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Im Bebauungsplanverfahren besteht kein weiterer Regelungsbedarf.</p> <p>Für die seitlichen Fassaden ist eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile entbehrlich, da die im Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße in der Regel bereits aufgrund anderer gesetzlicher Vorgaben (Energie-Einsparverordnung) eingehalten werden. In der Begründung ist eine entsprechende Abwägung bereits enthalten.</p>	<p>K</p> <p>N</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>70 dB(A) am Tag oder den Wert von 60 dB(A) in der Nacht erreichen bzw. überschreiten. Diese Werte gelten sowohl für WR-, WA und für MI- Gebiete. Zusätzlich ist in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekippten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht zu überschreiten.</p> <p>„Unerwünschter Schall wird als Lärm bezeichnet. Gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Schäden durch Lärm betreffen zum einen des Gehör und zum anderen den gesamten Körper. Selbst bei niedrigen, nicht-gehörschädigenden Schallpegeln z.B. durch Straßenverkehrslärm ist dies möglich.“ (Leitlinien Schutzgut Menschlichen Gesundheit, UVP-Gesell. e.V., Stand 2014). Lärm beeinflusst das autonome Nervensystem wie Kreislauf und Stoffwechselregulierungen. Diese treten auch im Schlaf und bei Personen auf, die meinen sich an den Lärm gewöhnt zu haben. Zu den möglichen Langzeitfolgen chronischer Lärmbelastung gehören neben den Gehörschäden auch Änderungen bei Biologischen Risikofaktoren (z.B. Blutfette, Blutzucker, Gerinnungsfaktoren) und Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie Arteriosklerose, Bluthochdruck und bestimmte Herzkrankheiten einschließlich Herzinfarkt (z.B. W. Babisch, Umweltmed. Informationsdienst 01/2011 und M. Bonacker, Silent City. Umgebungslärm, 2008). Darüber hinaus stellen aber auch die chronische Belästigung sowie lärmbedingte Schlafstörungen eine Einflussnahme auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Bevölkerungsgruppen dar.</p> <p>Festsetzungen zum Schallschutz sind zur Durchsetzung gesunder Wohnverhältnisse aus hygienischer und gesundheitlicher Sicht erforderlich.</p> <p>Die textliche Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen sollte daher auch für die seitlichen Fassaden des Torhauses erfolgen.</p>		

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>male sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).</p> <p>Für die Darstellung des Bodendenkmals in der Planvorlage wird empfohlen die Kartierung eindeutig darzustellen, um Missverständnissen vorzubeugen. Auf dem uns übermittelten Plan ist die Kartierung des Bodendenkmals teilweise von einer anderen Signatur überlagert, so dass die derzeitig bekannte Ausdehnung des Bodendenkmals nicht mehr erkennbar ist.</p> <p>Die Einschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Bodendenkmal (Begründung S. 47) ist nicht korrekt. Bei dem Vorhaben sind auch Erdarbeiten im Bereich des bekannten und geschützten Bodendenkmals geplant. Bei allen Erdarbeiten wird das Bodendenkmal verändert und diese Veränderungen sind zu dokumentieren. Diese Dokumentation erfolgt durch eine archäologische Fachfirma, die auch die Erdarbeiten begleitet und nicht durch die untere Denkmalschutzbehörde, wie im Text angeführt.</p> <p>Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).</p> <p>Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen, sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgD-</p>	<p>Der Umweltbericht wird überarbeitet.</p>	<p>B</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
zu 38	weiter Landkreis Potsdam-Mittelmark		<p>SchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den „Richtlinien zur Grabungsdokumentation“ des BLDAM.</p> <p>Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß §§ 9, 19 bzw. 20 BbgDSchG.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zur Planzeichnung, bei den Aussagen zur Bestandsituation (Planungsgegenstand S. 11) und in den Hinweisen zur Eingriffsvermeidung und Kompensation des Umweltberichtes S. 50 sind die Belange des Bodendenkmalschutzes ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Öffentliches Recht</u> Es geht nicht eindeutig aus den Unterlagen hervor, ob es sich bei dem Planverfahren um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes oder um eine Änderung handelt. Bei der Bezeichnung des Planes deutet nichts auf eine 2. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes „Seeberg“ hin. Dies ist erst nach Lesung der Begründung erkennbar. Zum anderen werden die textlichen Festsetzungen nicht fortlaufend nummeriert, so dass hier nun die Annahme besteht, es handelt sich um eine Änderung des Planes. Dass alle anderen Festsetzungen weiterhin gelten, ist nicht erkennbar.</p>	<p>Bei dem Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 handelt es sich um eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans KLM-BP-025 durch Neuaufstellung für einen Teilbereich. Die Begründung wird überarbeitet, um dies zu verdeutlichen.</p> <p>Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird aus dem Ursprungsplan übernommen und erfolgt dadurch nicht fortlaufend. Die Festsetzungen des Ursprungsplans gelten für die Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 fort. Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans KLM-BP-025-2 treten sie außer Kraft, dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 9 klargestellt. Hier gelten künftig allein die Festsetzungen des Bebauungsplans KLM-BP-025-2.</p>	B
41	Kreishandwerkerschaft Potsdam	27.04.2017	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
42	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)	26.04.2017	Keine Einwände. Die Belange des Handels werden nicht berührt. Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung zu informieren.	Keine Abwägung erforderlich. Nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan erfolgt eine Information über das Ergebnis des Beteiligungsverfahrens.	K K
42	IHK Potsdam	03.05.2017	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
44	Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“	27.04.2017	In dem Bereich zum Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“ befinden sich keine öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen. Die öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen verlaufen im Straßenbereich in der Karl-Marx-Straße. Im Bereich Neue Hakeburg befindet sich eine Trinkwasserleitung, welche nicht mehr in Betrieb ist und auch nicht mehr in Betrieb genommen wird. Den genauen Verlauf der bereits vorhandenen Trink- und Schmutzwasserleitungen entnehmen Sie bitte den Auszügen aus den beiliegenden Bestandsplänen. Die Neue Hakeburg kann an die in der Karl-Marx-Straße befindlichen öffentlichen Trink- und Schmutzwasserleitungen angeschlossen werden. Das Hakeburg Torhaus Nr. 185 ist bereits an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen angeschlossen. Für die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung sind Anträge beim WAZV zu stellen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Leitungsrecht für die nicht mehr in Betrieb befindliche Trinkwasserleitung wird gestrichen. Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt.	P, B
46	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg für EMB Energie Mark Brandenburg GmbH	24.04.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen.	Die Hinweise betreffen die Bauausführung. Sie sind für den Bebauungsplan nicht relevant.	K

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>Aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, sind Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jeden Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen. In unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Unterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt.</p> <p>Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck größer 4 bar.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für die Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen sind ausreichende Abstände zu den Leitungen einzuhalten bzw. Schutzmaßnahmen festzulegen. Bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/Kabel der Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden.</p>	<p>Die anderen Netzbetreiber wurden ebenfalls beteiligt.</p> <p>Aus dem beigefügten Leitungsplan geht hervor, dass die Gas-Hochdruckleitung im Zuge des Zehlendorfer Damms innerhalb des öffentlichen Straßenlandes verläuft. Der Bebauungsplan bereitet in diesem Bereich keine Baumaßnahmen vor, die Auswirkungen auf die Gasleitung haben könnten.</p> <p>Für Hausanschlussleitungen zur Neuen Hakeburg, die über das eigene Grundstück verlaufen, ist die Vorbereitung von Leitungsrechten durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> <p>Der Bebauungsplan bereitet keine Baumpflanzungen in der Nähe der Gasleitungen vor.</p>	<p>V</p> <p>K</p> <p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
48	Deutsche Telekom Technik	04.05.2017	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich. Im Baugebiet wird die Hauptverkehrsfläche G11 nicht als öffentlicher Verkehrsweg gewidmet. Diese Fläche muss aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, diese privaten Verkehrsflächen (Textliche Festsetzung Nr. 5) nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung“ erfolgen. Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Dazu bitten wir folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Baugebiete und die private Verkehrsfläche G11 stehen im Eigentum desselben Eigentümers und bilden ein gemeinsames Grundstück. Auf die Vorbereitung eines Leitungsrechtes durch den Bebauungsplan kann daher verzichtet werden.</p> <p>Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Zufahrtsallee zur Neuen Hakeburg ist bereits vorhanden, ein Ausbau des Weges ist nicht vorgesehen. Die notwendigen Leitungstrassen müssen im Zuge der Bauausführung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Leitungsträger abgestimmt werden.</p>	<p>N</p> <p>N</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
			<p>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 Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet, damit sie im Zuge der Bauausführung Berücksichtigung finden.</p>	<p>H</p>
50	Polizei Bbg., Kampfmittelbeseitigungsdienst		<p>Zur Bepflanzung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Plans.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>B</p>
51	Polizeidirektion West, Polizeiinspektion Potsdam	10.05.2017	<p>Keine Bedenken. Lediglich die Zufahrt zur Hakeburg von der K.-Marx-Straße ist so zu gestalten, dass sie den zu erwartenden Verkehr verkehrssicher aufnehmen kann. Das gilt auch schon für den Baustellenverkehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gestaltung der Verkehrsfläche und eventuelle Abbiegeverbote, die für eine verkehrssichere Abwicklung des Verkehrs im Kreuzungsbereich erforderlich werden könnten, sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Im allgemeinen Wohngebiet sind insgesamt ca. 50 Tiefgaragen-Stellplätze vorgesehen. Es ist daher nur mit einem</p>	<p>K</p>

Bebauungsplan-Verfahren KLM-BP-025-2 „Neue Hakeburg“

– Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben v. 06.04.2017 –

Lfd. Nr.	Behörde / TöB	Stellungnahme vom	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	weitere Bearbeitung
				geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das über die im Bebauungsplan ausgewiesene private Verkehrsfläche abgewickelt werden kann.	
63	Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Stadtplanung-Stadterneuerung	03.05.2017	Die Landeshauptstadt Potsdam hat keine Hinweise oder Anregungen zum geplanten Vorhaben.	Keine Abwägung erforderlich.	K
64	Gemeinde Stahnsdorf	11.04.2017	Durch die vorliegende Planung werden die durch die Nachbargemeinde Stahnsdorf wahrzunehmenden öffentliche Belange noch eigene städtebauliche Planungen berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
65	Stadt Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung	27.04.2017	Die Belange der Stadt Teltow werden durch die Planung nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K