

Umweltbezogene Stellungnahmen

zum Vorentwurf 05/2024

**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27"
der Gemeinde Zeuthen**

[A] Landesamt für Umweltamt,
Stellungnahme vom 20.06.2024

[B] Landesbetrieb Forst Brandenburg,
Stellungnahme vom 28.06.2024

[C] Landkreis Dahme-Spreewald,
Stellungnahme vom 02.07.2024

[D] Stellungnahme aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
(anonymisiert) vom 04.07.2024



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch-Z.:LFU-TOEB-
3700/32+28#228212/2024
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 331 27548-2659
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 20.06.2024

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" der Gemein-
de Zeuthen**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 30.05.2024
- Vorentwurf, 05/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 20.06.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

FORMBLATT

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs
für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" der Gemeinde Zeuthen
Ansprechpartner*In:	

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

**c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung
(z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

**a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger
Auswirkungen**

--

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise



Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens



Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 141 „Fontaneallee 27“ der Gemeinde Zeuthen. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes und eines Hospizes.

Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Westlich verläuft die Fontaneallee (L 401). Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

2. Stellungnahme

Störgrad und Schutzanspruch

Inhaltlich sind an den VBP dieselben Anforderungen zu stellen wie an einen BP. Der VBP ist allerdings nicht an den Festsetzungskatalog gem. § 9 BauGB, die BauNVO und die Planzeichenverordnung (PlanZV) gebunden. Brügelmann (2012)¹ führt aus, dass der „Rückgriff auf die klassische Plansprache der Bauleitplanung, aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll ist.“

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Hospizes und eines Wohngebäudes vorgesehen. In der Begründung finden sich noch keine Angaben zum zukünftigen Schutzanspruch des Plangebietes. Nach Auffassung des LfU wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes angenommen, da das Wohngebäude und das Hospiz, als Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke, Schwerpunkt der Gebietsentwicklung und damit allgemein zulässig sind. Im weiteren Verfahren sind Angaben zu ergänzen.

Verkehrsimmissionen

¹ Brügelmann, Stand 2012, BauGB §12, Rn. 152
Immissionsschutz

Im Plangebiet sind Verkehrsimmissionen der L401 zu erwarten. Die Fahrbahnmitte der L401 verläuft rund 15m westlich der geplanten Baugrenzen. Gem. Straßennetzkartierung² ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rund 12.000 KfZ/24h für 2021 kartiert. Werden die Daten der Straßennetzkartierung mit der Straßenverkehrsprognose³ (Umrechnung des DTVw in DTV gem. Senatsverwaltung Berlin⁴) verglichen, sinkt der durchschnittliche Verkehr (DTV) 2030 auf ~9.000 KfZ/24h. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist jedoch ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen (> 10 Jahre). Es sind plausible Annahmen zu treffen.

Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07 (Anhang B, Bild B.1 und B.2), unter der Annahme eines DTV 2030 von ~9.000, Straßengattung C und einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort/Baugrenze von 15m ergeben sich Beurteilungspegel⁵ von 71 dB am Tag und 63 dB in der Nacht (Angabe gerundet) an der westlichen Baugrenze. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird ebenfalls überschritten (70/60dB (A)).

Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung besteht im Folgenden ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes ist zu erläutern. Die Belange des Immissionsschutzes und die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen sind plausibel und nachvollziehbar zu bewerten. Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit aktiver und passiver Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu erläutern. Der Schutzanspruch der Außenwohnbereiche ist nicht zu vernachlässigen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Erstellung eines Fachgutachtens als erforderlich bewertet.

3. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen wird als erforderlich bewertet. Es ist ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen. Die Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ist zu diskutieren und ggf. festzusetzen.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 07.06.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

² Straßennetzviewer- Verkehrsstärken 2021, Landesbetrieb Straßenwesen

³ Straßenverkehrsprognose 2030 (SVP 2030) des Landes Brandenburg, Hrsg.: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Stand April 2020, tritt mit Wirkung vom 1. Mai 2020 in Kraft

⁴ Hinweise und Faktoren zur Umrechnung von Verkehrsmengen- Anforderungen an Datengrundlagen aufgrund unterschiedlicher Bezugsgrößen aus Richtlinien und Verordnungen, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, Stand: März 2017

⁵ Korrekturwerte werden in den Annahmen nicht berücksichtigt.

FORMBLATT

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs
für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB)**

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald
Ansprechpartner*In: Referat: Telefon: E-Mail:	Heike Priesner W13 0355 4991 – 1388 Heike.Priesner@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐
---	--------------------------

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
(bitte alle drei Rubriken ausfüllen)

a) Einwendung

--

b) Rechtsgrundlage

--

**c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung
(z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

--

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

--

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger

Wasserwirtschaft

Auswirkungen
b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen: An das Plangebiet grenzt ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sollte beteiligt werden. Das Plangebiet 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). Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzliche Hinweise im Hinblick auf Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG) Mit dem Gewässer „Dahme (Möllenzugsee)“ grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.	

Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung

Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden:

<https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaesserschutz-und-entwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/>

Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden www.apw.brandenburg.de (Themen → Wasserrahmenrichtlinie).

Anforderungen an planerische Festlegungen

Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.

Heike Priesner

Dieses Dokument wurde am 19.06.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



LAND BRANDENBURG

**Landesbetrieb
Forst Brandenburg**
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Forstamt Dahme-Spreewald | Bergstraße 25 | 15907 Lübben

Forstamt Dahme-Spreewald

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH
Lorenz Proske
Grünberger Straße 26 c
10245 Berlin

mailto:schmidt@ews-stadtsanierung.de

Bearb.: Gundula Göricke
Gesch.Z.: 080-3-FoA-08-
7002/124+24#203622/2024
Hausruf: +49 33769 20547
Fax: +49 331 275484988
FoA.Dahme-Spreewald@lfb.brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Lübben, 28.06.2024

Stellungnahmen Bebauungspläne

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27"

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Proske,

der Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee 27“ der Gemeinde Zeuthen wurde durch die untere Forstbehörde geprüft. Im Ergebnis teile ich Ihnen nachfolgend mit:

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Miersdorf, Flur 17 das Flurstück 93 vollständig sowie die Flurstücke 45, Flur 17 und 177, Flur 18 jeweils teilweise.

Im Plangebiet liegt eine Waldbetroffenheit vor.

Das Flurstück 93, Fl. 17 ist mit einer Anteilsfläche von ca. 1,95 ha Wald i.S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04. 2004 (GVBL. I/04, Nr. 6, S. 137) in der jeweils gültigen Fassung.

Auch die Flurstücke 45 (Flur 17) und 177 (Flur 18) sind ebenfalls mit Anteilsflächen von 720 m² und 1280 m² als natürliche Uferbestockung Wald i.S. des Gesetzes.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Zeuthen sieht für das Plangebiet die Nutzungsarten Wohnbau- und Grünfläche für den Biotopschutz vor.

Dienstgebäude

Bergstraße 25

Telefon

(03546) 270519

Fax

(0331) 275484988

15907 Lübben

Bei der Umsetzung des Planvorhabens bedarf es für die anteilige Waldfläche (1,95 ha) auf dem Flurstück 93 der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG, sowohl für die Bebauungsfläche, als auch für die Grünfläche. Diese Genehmigung kann hier in Aussicht gestellt werden.

Bei den anteiligen Waldflächen der Flurstücke 45 und 177 handelt es sich um geschützte Biotop. Hier ist die Genehmigung nach § 8 LWaldG zu versagen.

Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Der Waldverlust ist an anderer Stelle über die Höhe der Grundkompensation (mindestens Flächenverhältnis 1 : 1) als Erstaufforstung auszugleichen.

Hinweis:

Auf einer Teilfläche (ca. 0,51 ha) der anteiligen Waldfläche des Flurstückes 93 ist durch den Eigentümer bereits eine Waldumwandlung ohne entsprechende Genehmigung nach § 8 LWaldG illegal durchgeführt worden. Seitens der unteren Forstbehörde wurde der Rechtsverstoß geahndet. Nunmehr ist das Verfahren als Klage beim Verwaltungsgericht Cottbus unter dem AZ: VG 3K 295/24 anhängig. Jedoch bleibt die illegal umgewandelte Fläche bis zur endgültigen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht Wald i.S. des Gesetzes.

Fragen zum Sachverhalt beantworte ich Ihnen gern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Beate Dalitz
stellv. Forstamtsleiterin

Dieses Dokument wurde am 28.06.2024 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)

ews Stadtсанierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Dezernat III - Verkehr, Bauen, Umwelt und Wirtschaft Bauordnungsamt Bauleit- und strategische Planung
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	102
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	03375 26-2394
Fax:	03375 26-2422
E-Mail*:	bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40178-24-633
Datum:	02.07.2024
Ihr Schreiben vom:	30.05.2024
Ihr Zeichen:	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Gemeinde Zeuthen

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 30.05.2024:

- E-Mail Planungsbüro ews Stadtсанierungsgesellschaft mbH vom 30.05.2024
- Erläuterungen zu den Planintentionen und -inhalten - Vorentwurf, Stand 05/2024 mit
 - Anlage; Karte „Luftbild Bestandssituation“ im Maßstab 1 : 2.000
 - Anlage; Plan „Bebauungskonzept“ im Maßstab 1 : 1.000
 - Anlage; Plan „Nutzungsschema“ im Maßstab 1 : 2.000
 - Anlage; 3-D-Visualisierungen der geplanten Vorhaben bestehend aus
 - Seite 1 - Gesamtansicht von Nordwesten (Schrägluftbild)
 - Seite 2 - Gesamtansicht von Südwesten (Schrägluftbild)
 - Seite 3 - Ansicht Wohngebäude von Westen
 - Seite 4 - Ansicht Hospiz von Norden
 - Seite 5 - Ansicht Hospiz von Osten (Seeseite)
 - Seite 6 - Ansicht Fitness- und Sportfläche von Osten
- Vollmacht der Gemeinde Zeuthen vom 27.05.2024 gemäß § 4b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG²

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

Hauptsitz Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Postanschrift Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 und 30 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3 Karl-Marx-Str. 21	Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Max-Werner-Straße 7 a Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	Bankverbindung Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE20 1605 0000 1000 5242 52 BIC: WELADED1PMB	Internet www.dahme-spreewald.de E-Mail post@dahme-spreewald.de * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	--

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB sind zu erfüllen.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag haben sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards zu orientieren. Diese Erfassungen liefern letztendlich die Datenbasis für ein damit verbundenes, parallel zu erarbeitendes Artenschutzkonzept, über welches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Vorgaben und konkrete Artenschutzmaßnahmen für spätere Baugenehmigungsverfahren vorbereitet werden (z. B. Vorhaltung und Umfang von Ersatzflächen zur Umsiedlung, Umfang von Ersatzniststätten oder Nistplatzoptimierungen etc.).

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus dem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten und Nutzungsveränderungen mögliche Verbotstatbestände des Artenschutz- bzw. des Biotopschutzrechtes auszuschließen.

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weiter gehende Hinweise

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Für dabei festgestellte nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen, um die Beeinträchtigungen auf den unvermeidbaren Rest zu minimieren. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die "Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" (Licht-Leitlinie) des Landes Brandenburg vom 16. April 2014 (ABl./14, Nr. 21, S. 691), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779) anzuwenden sowie bereits die künftige Aktivierung des § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation ein Ausgleich festzusetzen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als "Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich" im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind

zu beschreiben und darzustellen. An anderer Stelle vorgesehenen Kompensationsflächen und -maßnahmen aufgrund einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst sind ebenfalls konkret im Plandokument festzusetzen.

Der aktuelle Erlass des MLUK zur "Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur" vom 2. Dezember 2019 (ABl./20, Nr. 9, S. 203) ist zu beachten.

Im Umweltbericht ist die Betroffenheit geschützter Arten (alle wildlebenden Vögel und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) darzulegen. Im ersten Schritt sind die Arten im Plangebiet zu ermitteln, die mit höchster Wahrscheinlichkeit vorkommen (Relevanzprüfung). Die ermittelten Arten sind in einem gesonderten Artenschutzfachbeitrag (AFB) darzulegen. Im AFB müssen die betroffenen Artengruppen beschrieben und im Hinblick auf die relevanten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbot) abgeprüft werden. Sollten Arten beeinträchtigt werden, sind geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzulegen und ggf. festzusetzen.

Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten.

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Zeuthen ist bei der Eingriffs- und Ausgleichsplanung entsprechend zu berücksichtigen.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im ersten Absatz auf Seite 7 der Erläuterungen zu den Planintentionen und -inhalten wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung eines nachrichtlich übernommenen Flächennaturdenkmals (FND) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches inzwischen überholt ist. Dies ist soweit korrekt. Die nachfolgende Passage des zweiten Teilsatzes muss allerdings korrigiert werden. Das FND wird bei der unteren Naturschutzbehörde weiterhin als rechtskräftig geführt. Es befindet sich tatsächlich allerdings etwas südlich außerhalb der eigentlichen Bauleitplanfläche. Bei der Übertragung der Flächenkulisse des FND in andere Kartenwerke (wie z. B. den Flächennutzungsplan) wurde in den frühen 90-er Jahren anscheinend versehentlich die falsche Fläche als FND kommuniziert und so in diesen Kartenwerken inkorrekt verortet - abweichend von der tatsächlichen und in der Schutzgebietsakte dokumentierten Position. Die Falschdarstellung ist mittlerweile in den Fachdatenkarten korrigiert.

Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG³, WHG⁴

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

- I. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgen im Planvorentwurf keine Ausführungen. Auch dem Bebauungskonzept und Nutzungsschema sind keine entsprechenden Regelungen zu entnehmen. Eine Prüfung der Niederschlagsentwässerung ist somit nicht möglich.
- II. Es werden keine Aussagen zur Trinkwasserver- und zur Abwasserentsorgung getroffen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

zu I. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend darzustellen.

Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, Nr. 46, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.).

Gemäß § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorzugsweise zu versickern. Um Niederschlagswasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein, Mindestabstände zum Grundwasser sind einzuhalten. Es ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen, aus diesem ist dann abzuleiten, ob und wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Die Gewässernähe sowie der vorhandene Erlenbruch lassen flurnahe Grundwasserstände vermuten. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung untersucht, es sind Sickerversuche vorzusehen.

Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachweislich gegeben sind, hat eine geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzung für die Niederschlagsentwässerung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfolgen. Die zur Entwässerung notwendigen Anlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.

zu II. Es ist darzulegen, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen soll.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Die Dimensionierung der Sickerflächen und Retentionsvolumina ist entsprechend dem DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 vorzunehmen. Der Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswassers ist in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007 zu erbringen. Bei abflusswirksamen Flächen von mehr als 800 m² ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadhafte Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstückes z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn

keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken, Geländesenken u. a. erfolgen.

Oberirdische Bauwerke an Gewässern II. Ordnung im 5-m Bereich, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, bedürfen gemäß § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Für die Gewässerunterhaltung ist ein Unterhaltungstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante freizuhalten, das gilt auch für untergeordnete bauliche Anlagen wie Zäune oder Schuppen. Anpflanzungen im 5-m Bereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Dahme-Notte" ist zu beachten, die Forderungen sind zwingend einzuhalten.

Im Plangebiet ist eine Altlast erfasst. In Bereichen von geplanten Versickerungsflächen/-anlagen für Niederschlagswässer sind Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik einer Bodenmischprobe nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Die Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist zwingend zu beachten.

Der vorhandene Steg bedarf als Anlage gemäß § 26 WHG i. V. m. § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wasserrechtliche Genehmigung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Falls keine wasserrechtliche Genehmigung oder vergleichbare Zulassung für den Bootssteg vorliegt, ist diese rechtzeitig (mindestens 10 Wochen vor Baubeginn) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gewässerbenutzungen (Niederschlagseinleitungen, Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen) anzeigepflichtig.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG⁵, BBodSchV⁶

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

9. Einwendungen

a) Einwendung:

Auf den Flurstücken 93 und 45 der Flur 18 in der Gemarkung Miersdorf befindet sich eine festgestellte Altlast (Altablagerung), welche unter der Reg.-Nr.: 0329610551 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" gemäß § 2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst ist. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde auf der vorgenannten Altablagerung im Zeitraum von ca. 1975 bis 1990 Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll auf einer Fläche von ca. 15.000 m² abgelagert. Bei einer Begehung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im April 2019 wurden auch gefährliche Abfälle (Teerpappen und Faserabfälle) festgestellt.

Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt für die o. g. Fläche ein Schätzbericht aus dem Jahr 1993 vor, in dem das Volumen der Altablagerung auf ca. 15.000 m³ geschätzt wird. Im Jahr 2019 wurden von der Eurofins Umwelt Ost GmbH Prüfberichte von insgesamt 14 Schürfen aus dem Bereich der Altablagerung erstellt. In den Probenahmeprotokollen wurde in allen 14 Schürfen vermerkt, dass es sich bei der Abfallart um Boden mit Bauschutt handelt (mineralische Fremdbestandteile zumeist mit 20 % bis 30 %). Den Unterlagen ist kein Lageplan der angelegten Schürfe zu entnehmen. Des Weiteren ist in den Prüfberichten

nicht auf die nachgewiesenen Faserabfälle eingegangen worden. Die Prüfberichte enthalten im Wesentlichen abfallrechtliche Untersuchungsergebnisse, welche für eine Beurteilung nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben nicht hinreichend sind.

Zur Beurteilung eventuell vorhandener Gefahren, erheblicher Nachteile oder erheblicher Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit, welche von der zu bewertenden Altablagerung ausgehen, ist bereits im Planverfahren eine Detailuntersuchung gemäß § 13 BBodSchV erforderlich. Diese muss die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sowie die flächenhafte Ausdehnung der festgestellten Altablagerung beinhalten. Das Untersuchungsprogramm der Detailuntersuchung und die daraus abzuleitenden Bewertungen sind auf das zu erwartende Nutzungsszenario (sensible Nutzung/Wohnbebauung) auszurichten.

Als Ergebnis der Detailuntersuchung sind Handlungsempfehlungen in Bezug auf die künftige Nutzung klar zu definieren. Der konkrete Umfang der Detailuntersuchung ist vorher mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. BBodSchG und BBodSchV

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:
siehe Punkt 9a) Einwendung

10. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

11. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

12. Weiter gehende Hinweise

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG⁷, Denkmalliste⁸

Baudenkmalschutz

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bodendenkmalschutz

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betrifft das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12840 "Siedlung Bronze- und römische Kaiserzeit" (Lage: Wildau

und Miersdorf). Dies ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.

Folgende Hinweise zum Bodendenkmalschutz sind in den Satzungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen:

"Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten.

Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauGB

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt auf ein konkretes Vorhaben ab und definiert dessen Details sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Wenn Baukörper ausgewiesen sind, müssen diese hinreichend bestimmt sein. Die geplanten Vorhaben einschließlich der Standorte müssen vollständig bemaßt sein. Es genügt z. B. nicht, die Anzahl der Geschosse festzusetzen. Die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens muss im Wesentlichen festgelegt sein. Die Vorhaben müssen so konkret beschrieben werden, dass sie nach § 30 Abs. 2 BauGB beurteilt werden können.

Für eine unmissverständliche Umsetzung der Planung sind alle zeichnerischen Festsetzungen eindeutig zu bemaßen. Alle Angaben auf den Plänen müssen auch auf den Papierexemplaren zweifelsfrei lesbar sein. Als Format des Bebauungskonzeptes und des Nutzungsschemas ist DIN A4 angegeben. Im Ausdruck sind z. B. die Maße nicht lesbar.

Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen und der unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung vorzulegen.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁹

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.

Kataster- und Vermessungsamt

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Für die Planzeichnung sind die Bestimmungen nach Punkt 4 der "Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches" (Planunterlagen VV) vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) einzuhalten.

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB

- ☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- ☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Beurteilung der Planung im Rahmen der Trägerbeteiligung muss der Vorhaben- und Erschließungsplan als eine wesentliche Beurteilungsgrundlage der Planung vorliegen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan muss das konkrete Vorhaben nach § 29 BauGB sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen dargestellt sein, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt damit die zeichnerische Konkretisierung der Durchführungsverpflichtung dar. Er regelt konkret, was innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrages gebaut werden muss (Baupflicht), da die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das Recht und die Pflicht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt ist, folgt daraus zwingend, dass es sich um ein konkretes Vorhaben handeln muss. Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan denselben Umgriff haben, können beide Pläne in einer Planzeichnung vereinigt werden. Es muss aber ausdrücklich ausgewiesen sein.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei ist auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug zu nehmen, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind. Dies ist z. B. dann erforderlich, wenn der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vertraglich geregelt wird.

Entsprechend der Erläuterungen verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB für zwei Wohnungen die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der so-

zialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB wurde ein weiterer sektoraler Bebauungsplan, hier zur Wohnraumversorgung, eingeführt. Wie die anderen drei sektoralen Bebauungspläne nach Abs. 2a bis c gilt auch der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile lediglich als einfacher Bebauungsplan, d. h. der Bebauungsplan darf nicht selbst ein bestimmtes Baugebiet festsetzen, da sich die Art der baulichen Nutzung für die Anwendbarkeit von Abs. 2d nach § 34 BauGB richten muss. Auch unter Beachtung des in der Gesetzesbegründung genannten Sinn und Zwecks der Vorschrift (Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau) ist davon auszugehen, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB eine Sperrwirkung für andere Nutzungen haben (hier Hospiz). In sachlicher Hinsicht geht es bei Abs. 2d ausschließlich darum, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern, wovon hier zumindest nicht ausschließlich ausgegangen werden kann. Wird kein einfacher/sektoraler Bebauungsplan nach Abs. 2d angestrebt, sondern ein qualifizierter Bebauungsplan, kann eine Verpflichtung i. S. v. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB jedoch auch in den verpflichtenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.

Eine Kopie der Stellungnahme erhält das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Referat GL 5, in Potsdam.

Mit freundlichen Grüßen

in Vertretung



Zettwitz

Beigeordnete und Dezernentin

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

² Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. I Nr. 153)

³ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 14)

⁴ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

⁶ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

⁷ Gesetz zur Neuordnung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

⁸ Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34 ff.), in der aktuellen Fassung

⁹ Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24 Nr. 9 S. 9)

04.07.2024

**Gemeinde Zeuthen
Amt für Ortsentwicklung / Bauamt
Schillerstraße 57**

15738 Zeuthen

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27" frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehme ich als Bürgerin der Gemeinde Zeuthen fristgerecht Stellung im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens.

1) Altablagerung Deponie Fontaneallee Zeuthen

Auf dem Gelände Fontaneallee 27 wurden vor der Aufstellung des B-Planes und der Baugenehmigung auf einer vorhandenen Waldfläche sämtliche Bäume gefällt und die Baumstubben gerodet. Die Deckschicht der im Boden liegenden Altablagerungen wurde somit aufgerissen und den Witterungseinflüssen verstärkt ausgesetzt.

Laut Vorentwurf Stand 05/2024 der EWS StadtSanierungsgesellschaft mbH zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 „Fontaneallee“ Seite 5 ist im Plangebiet die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" bekannt. Es liegen erste Ergebnisse für durchgeführte Bodenuntersuchungen (im Jahr 2019) vor. Nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) sind diese jedoch nicht ausreichend, da u. a. faserhaltige Abfälle bekannt, aber noch nicht untersucht wurden.

Der Abrieb von abgelagerten Stoffen hat infolge der geöffneten Deckschicht somit die Möglichkeit, in die Luft zu gelangen und sich in der Umgebung anzureichern. Inwieweit hierdurch Gefahren für die Nutzer der Straße, des Gehweges und die direkten Anlieger (u.a. 2 Seniorenresidenzen und eine Pflegeeinrichtung) bestehen, ist bisher noch völlig ungeklärt.

Außerdem muss beurteilt werden, ob Sickerwasser aus der Deponie sich Richtung Dahme (Zeuthener See) bewegt und wenn ja, welche Kombination von Schadstoffen zu erwarten ist.

Die Fließrichtung der Dahme zeigt Richtung Berlin und damit ist das Wasserwerk Eichwalde ebenfalls betroffen. Dieses Werk fördert sein Trinkwasser anteilig mittels Uferfiltration aus der Dahme.

Die noch ausstehenden Untersuchungen sind umgehend vorzunehmen, um das Potential möglicher Gefahrenquellen aus der bereits geöffneten Deponie zu ermitteln.

2) Flächenversiegelung durch die geplanten Bauten

Auf dem Gelände sind ein Gebäude für ein Hospiz und ein Wohngebäude sowie Parkplätze und befestigte Wege bzw. Freizeitflächen geplant. Für das Regenwassermanagement ist zu berücksichtigen, dass das Regenwasser vor Ort zu versickern ist. Es sollte nicht über eine Regenwasserkanalisation direkt in die Dahme abgeleitet werden. Es sollte geprüft werden, inwiefern das Regenwasser in die daneben liegende Naturfläche mit einem großen Baum- und Strauchbestand naturverträglich abgeleitet werden kann.

3) Grünfläche / Biotopfläche

Es wird angeregt, den bisher vorhandenen Zaun zur Fontaneallee für die nördliche Fläche des Plangebietes mit ihrem dichten Baum- und Strauchbestand (u.a. Erlenbruch) zu erhalten.

Solange die konkrete Festsetzung noch von der Ergebnissen der Umweltprüfung inkl. Artenschutzfachbeitrag abhängt, sollte der Nutzungsdruck durch den Menschen (Spaziergänger, Mountainbiker, spielende Kinder etc.) nicht verstärkt werden. Wenn schützenswerte Tiere und Pflanzen sich in diesem Ruhebereich angesiedelt haben, so können zunehmende Störungen im Vorfeld das Untersuchungsergebnis unnötig verfälschen.

Je nach Untersuchungsergebnis der Umweltprüfung, sollte für eine Biotopfläche die dauerhafte Abgrenzung der Fläche durch eine neue Zaunanlage geplant werden.

Mit freundlichen Grüßen

