Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

MKS Architekten-Ingenieure GmbH
Muskauer Straße 96f
03130 Spremberg

In Spremberg eingegangen am
07. JUNI 2022
mks Architekten - Ingenieure GmbH

Dezernat bzw. Amt:	Bauordnungsamt Bauleit- und strategische Planung
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	111
Vermittlung:	03375 26-0
Durchwahl:	26-2394
Fax:	26-2375
E-Mail*:	bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40140-22-633
Datum:	31.05.2022
Ihr Schreiben vom:	02.05.2022
Ihr Zeichen:	

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1]

Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 115-3 "Zeuthener Winkel Mitte"

eingereichte Unterlagen, Posteingang 03.05.2022:
- Anschreiben Planungsbüro mks Architekten-Ingenieure GmbH vom 02.05.2022
- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 - Vorentwurf, Stand Januar 2022
- Begründung - Vorentwurf, Stand Januar 2022
- Umweltbericht - Stand Januar 2022
- Artenschutzfachbeitrag - Stand Januar 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BBodSchG[2], BBodSchV[3], BbgAbfBodG[4]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

a) Einwendung:

a1) Das im Südosten neu festgesetzte Baugebiet WA 9 ist zu groß ausgewiesen. Das festgesetzte Baugebiet ragt in den Böschungsbereich der gesicherten und rekultivierten Altablagerung hinein. Dem wird gemäß § 5 Abs. 3 BBodSchV nicht zugestimmt.

a2) Die Nutzung des Grundwassers zu privaten Zwecken (Brauchwasserbrunnen zur Gartenbewässerung etc.) ist im Baugebiet WA 9 in der Planzeichnung durch eine textliche Festsetzung einzuschränken.

a3) Die Fläche der Altablagerung ist in der Planzeichnung als gesicherte/rekultivierte Altablagerung auszuweisen. Dies steht einer Festsetzung als Sonderbaufläche für eine PV-Anlage nicht entgegen.

a4) Gegen den Rückbau der bestehenden drei Eidechsenhabitate im Dachbereich der Altablagerung bestehen erhebliche Bedenken.

b) Rechtsgrundlage: zu a1) § 15 BBodSchG i. V. m. § 5 Abs. 3 BBodSchV
zu a2) § 4 Abs. 3 Satz 3 BBodSchG
zu a3) § 11 BBodSchG i. V. m. § 5 Abs. 3 BBodSchV;
§ 29 BbgAbfBodG i. V. m § 31 Abs. 4 BbgAbfBodG
zu a4) § 13 Abs. 6 BBodSchG i. V. m. § 64 BgbBO

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

zu a1) Das obertägig von der Altablagerung abfließende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser versickert derzeit auf der davorliegenden Grünfläche. Soll diese nunmehr als Wohnbaufläche festgesetzt werden, ist durch technische Maßnahmen (Anlage gemäß DWA-A 138, z. B. Sickergraben) zu gewährleisten, dass das von der Altablagerung obertägig abfließende Niederschlagswasser nicht auf die Wohnbaugrundstücke gelangen kann. Die dafür benötigte Fläche ist bei der Reduzierung des Baugebietes WA 9 zu berücksichtigen und der Altablagerung als zusätzliches Sicherungselement zuzuordnen.

zu a2) Der schadstoffbelastete Abfallkörper befindet sich weiterhin im Boden! Eine erfolgte Sicherung/Rekultivierung bedeutet nicht, dass eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche der Altablagerung selbst oder von Flächen im Einwirkbereich von Altlasten möglich ist, da neben Dekontaminationsmaßnahmen auch Sicherungsmaßnahmen (siehe § 5 Abs. 4 BBodSchV) in Betracht kommen, die "nur" eine Ausbreitung von Schadstoffen langfristig verhindern. In diesem Zusammenhang kommen dann auch Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen in Betracht bzw. zur Anwendung (§ 4 Abs. 3 Satz 2 BBodSchG).

Durch langjährigen ungehinderten Schadstoffeintrag über den Sickerwasserpfad liegt im Bereich der Altablagerung und deren Abstrom noch heute eine Grundwasserqualität vor, welche als "anthropogen negativ beeinflusst" zu bewerten ist. Insofern sind für das neu fesgesetzte Baugebiet WA 9 Eingriffe in das Grundwasser nur ausnahmsweise zulässig. Eine entsprechend einschränkende textliche Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird dann durch die zuständige Behörde im Einzelfall eine nutzungs- und wirkungspfadbezogene Gefahrenabschätzung zur Grundwassernutzung durchgeführt.

Sollen die Beschränkungsmaßnahmen nach a2) (ausnahmsweise Zulässigkeit von Eingriffen in das Grundwasser/die Grundwassernutzung) nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind für das geplante Baugebiet WA 9 bereits im Planverfahren weiterführende Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Damit wird den formulierten Forderungen nach der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand November 2021 (siehe Begründung Seite 21) entsprochen.

zu a3) Die Art und Weise jedweder künftiger Nachnutzung der Altablagerung darf nicht der Sicherung der Altablagerung entgegenstehen. Sicherungselemente dürfen nicht geschädigt oder in ihrer Funktion nachhaltig gestört werden. Eine nachträgliche Wiederherstellung der Sicherungswirkung muss jederzeit möglich sein, die Wirksamkeit der Sicherung ist der Behörde dauerhaft zu belegen und muss dauerhaft (also auch während und nach dem Betriebsende der PV-Anlage) überwacht werden. Somit ist die Kennzeichnung der Altlast beizubehalten.

zu a4) Unter Punkt 4.3.3 der Begründung sind in der Tabelle 4 artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt. Die Maßnahme ASB3 bezieht sich auf die betroffene Art "Zauneidechse". Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme wird in der Tabelle vorgeschlagen, vor Aufstellen der PV-Anlage die Zauneidechsen abzusammeln und umzusiedeln. So wie dargestellt ist anzunehmen, dass die Habitate nach dem Absammeln zugunsten des Flächengewinns für die PV-Anlage beseitigt werden sollen. Dabei wird nicht auf die als Kompensationsmaßnahme (bei der Sicherung der Altablagerung) angelegten drei Eidechsenhabitate eingegangen. Das ortsnahe Anlegen von "Ersatzhabitaten" ist ebenfalls nicht beschrieben. Die Bereiche der Eidechsenhabitate sind von der

Belegung mit PV-Modulen auszusparen. Hierfür können aus Sicht der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ersatzweise Teile des südöstlichen Böschungsbereiches (entlang der Bahnlinie, in der Planzeichnung als Grünfläche "Privat 1" gekennzeichnet) zusätzlich in die Sonderbaufläche aufgenommen werden.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

4. Weiter gehende Hinweise

In der Begründung des Bebauungsplanes wird wiederholt die Bezeichnung "Deponie" oder "(begrünte) ehemalige Deponie" verwendet. Gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG handelt es sich bei dieser stillgelegten Abfallbeseitigungsanlage um eine "Altablagerung". Dieser nach BBodSchG rechtsbestimmte Begriff ist im Rahmen des Planverfahrens zu verwenden.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Ausführungen unter Punkt 4.1, Absatz 2 der Begründung zur Nachnutzung der Altablagerung sind zu überarbeiten. Grundsätzlich ist es richtig, dass die Art und Weise der Nachnutzung nicht der Sicherung der Altablagerung entgegenstehen darf. Sicherungselemente dürfen nicht geschädigt oder in ihrer Funktion nachhaltig gestört werden. Eine nachträgliche Wiederherstellung der Sicherungswirkung muss jederzeit möglich sein, die Wirksamkeit der Sicherung ist der Behörde dauerhaft zu belegen und muss dauerhaft überwacht werden. Die Ausführungen zum vorhandenen Dichtungssystem der Altablagerung und der Schlussfolgerungen hinsichtlich der Gründung der PV-Anlage sind in Teilen falsch, in Teilen nicht erforderlich und in Teilen nicht zulässig. Es steht dem Planer jederzeit frei, Einsicht in die Sicherungsdokumentation der Altablagerung zu nehmen und sich zur Vermeidung von Spekulationen bezüglich der Erfordernisse bei der Errichtung der PV-Anlage mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde als Überwachungsbehörde in Verbindung zu setzen.

Die Altablagerung wurde mittels einer Maßnahme nach § 5 Abs. 4 BBodSchV einer Sicherungs- und Rekultivierungsmaßnahme unterzogen und befindet sich noch in der Nachsorgephase. Eine Entlassung aus der Nachsorgephase wäre dem Zeitrahmen nach möglich, ein entsprechender Antrag des Nachsorgepflichtigen und die entsprechende Dokumentation der erfolgreich ausgeführten Nachsorgemaßnahmen (Habitatpflege, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Pflanzungen, Bewertung des Ablagerungskörpers, etc.) sind dafür Voraussetzung. Maßgabe für die Beurteilung, ob von der Altablagerung nach der Sanierung dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, hängt von einer Vielzahl von Randbedingungen ab. (z. B. von geohydrologischen Vor-Ort-Gegebenheiten, dem Quellpotential des Abfallkörpers, dem Nutzungsinteresse des Eigentümers an seinem Grundstück, der Umfeldnutzung etc.). Diese gilt es im Textteil unter Punkt 4.3.7 der Begründung zu bewerten und nicht zu unterstellen.

Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes als Maßnahmefläche "M 1" und um die PV-Fläche festgesetzten "Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" stehen nicht oder nicht vollumfänglich zur Verfügung. Um die PV-Fläche (ab Oberkante der Nord- und Westböschung) sind bereits Kompensationspflanzungen ausgeführt, welche wohl zu großen Teilen ausgefallen sind und durch den Pflichtigen ersetzt werden müssen. Auch ist die Fläche M 1 bereits im Böschungsbereich der Altablagerung bepflanzt. Doppelnutzungen der Flächen sind auszuschließen.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG[5], WHG[6]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

a1) Der sanierte rekultivierte Deponiekörper ist nach wie vor als Altlast registriert und daher nicht zu beeinflussen (Sicherung/Abdichtung/Abdeckung/Bepflanzung/Entwässerung). Die im Vorentwurf festgesetzte Wohnbaufläche WA 9 ragt in die Böschung des Deponiefußes hinein. Das eigentliche Baufenster darf nicht in oder an den Böschungsfuß reichen. Auch darf die Entwässerung des Baugebietes WA 9 nicht in den Fußbereich der Deponie erfolgen.

a2) Die Entwässerung der öffentlichen Straßen vor allem in Abgrenzung zu den benachbarten Bebauungsplangebieten bzw. jetzt neu auszuweisenden WA-Gebieten ist nicht schlüssig.

b) Rechtsgrundlage: WHG, BbgWG

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

zu a1) Der ungehinderte oberflächige Abfluss/Entwässerung des Depeponiekörpers ist beizubehalten. Die Entwässerung des Baugebietes WA 9 hat möglichst auf der westlichen Seite des Flurstücks 292 der Flur 1, Gemarkung Zeuthen, zu erfolgen bzw. ist der Grünstreifen auf der östlichen Seite des Baugebietes (Begrenzung zum Deponiekörper) zu vergrößern.

zu a2) Für die Straßenentwässerung ist im Vorfeld ein Konzept zu erstellen, wie und wohin diese Entwässerung erfolgen soll (bei bebauungsplanübergreifenden Nutzungen, ist zu prüfen, ob entsprechende Kapazitäten vorhanden sind).

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

Aufgrund der Lage der geplanten Baugebiete neben einer rekultivierten Deponie i. V. m. den aufgefundenen Parametern der angeordneten Grundwasserstichproben ist nach Einzelfallentscheidungen mit Einschränkungen bzw. Verboten von Gewässerbenutzungen (Grundwasserentnahmen z. B. während der Bauphase bzw. Gartenbrunnen) oder Wärmepumpen im Baufeld WA 9 zu rechnen.

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

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.
Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG[7]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

9. Einwendungen

a) Einwendung:

a1) Die im Überschneidungsbereich zu den bestehenden Bebauungsplänen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen finden im Vorentwurf keine Berücksichtigung. Der gesetzlich vorgeschriebene Ersatz dieser Kompensation wird in der Begründung/Umweltbericht nicht abgearbeitet.

b) Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG

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

zu a1) Auf Alternativflächen ist ein wertgleicher Ersatz der Kompensationsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen der rechtskräftigen Bestandsbebauungspläne nachzuweisen.

10. 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:

Im Vorentwurf der Begründung erfolgt bereits eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter. Der dargestellte Umfang ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ausreichend, um eventuelle Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch die aus dem Bebauungsplan resultierenden Bauvorhaben auf die Umwelt darzulegen.

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 von Zauneidechsen, Umfang von Ersatzniststätten etc.).

Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer separaten Kartierung zu erfassen. Angrenzende Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen, um gerade für künftige aus einem Bebauungsplan resultierende Bautätigkeiten mögliche Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes auch über die Grenzen des Geltungsbereiches hinauswirkend auszuschließen.

11. 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:

12. Weiter gehende Hinweise

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.

Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzrechtes nach § 44 BNatSchG und hinsichtlich des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten. Der Vorentwurf zum Umweltbericht berücksichtigt dies bereits teilweise, bedarf aber der abschließenden Überarbeitung und Korrektur von im Weiteren genannten Inhalten. Der vorgelegte AFB ist in mehrfacher Hinsicht noch unvollständig:

Vor dem Hintergrund des im Untersuchungsbereich des Umweltberichtes befindlichen Flutgrabens sind im AFB hinsichtlich möglicher betroffener Anhang-IV-Arten sowohl die Art des Bibers als auch die Art des Fischotters zu prüfen und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen abzuleiten bzw. zu deren Berücksichtigung entsprechende planerische Anpassungen im Bebauungsplan vorzunehmen. Weiterhin liegen Meldungen aus der Bevölkerung vor, die darauf hindeuten, dass sich die Vorkommen der strenggeschützten Zauneidechsen nicht nur auf im AFB ermittelten Bereiche beschränken, sondern von einem Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit auch an den geeigneten Strukturen auf den Flurstücken 290 und 5, sowie in Teilen der Flurstücke 7, 148 und 267 auszugehen ist. Darüber hinaus liegen auch Meldungen vor, nach denen auch in den Rand- und Saumbereichen der bereits vorhandenen Bebauung zur offenen Landschaft immer von Zauneidechsensichtungen berichtet wird. Vor diesem Hintergrund ist aufgrund der Diskrepanz zwischen der Vielzahl von Zauneidechsenmeldungen gegenüber den nur wenigen im Rahmen des AFB erfassten Vorkommen eine genaue Prüfung der Sachlage durch erweiterte Begehungen notwendig. Für die, über das ganze Plangebiet verteilt anzunehmenden, potenziellen Vorkommen der Zauneidechse ist die im AFB dargestellte Methodik aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zudem unzureichend, um das Maß der Besiedelung der Vorhabenfläche mit Zauneidechsen in ausreichendem Maße ermitteln zu können. Die Apriltermine waren von der Witterung her ungünstig und somit kaum aussagekräftig, während die anderen drei Termine (Mai, Juli und August) mit den wenigen Stunden kaum ausreichen, die in Frage kommenden Potenzialflächen im erforderlichen Maße zur Erfassung der Zauneidechsenbestände zu begehen. So ließe sich auch der Unterschied in den Meldungen der Bürgerschaft und in den fachlichen Erfassungen herleiten.

Grundsätzlich ist für betroffene Arten (z. B. Zauneidechsen, Amphibien, Feldlerchen etc.) im Rahmen des AFB jeweils ein eigenes Konzept zu erarbeiten, auf dessen Basis im Bauleitplan künftige Schutzmaßnahmen wie Umsiedelungen vorbereitet werden und welches selbst im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren umzusetzen ist. Die im AFB abgeleiteten Artenschutzmaßnahmen sind grundsätzlich geeignet, aber in ihrem Umfang teilweise unzureichend und zu unbestimmt - insbesondere die Maßnahme ASB3. Daneben finden sich auch Sachverhalte, die scheinbar nicht berücksichtigt wurden. So werden durch die Überbauung die Bodenbrüterreviere verschwinden, ohne hierfür einen Ausgleich zur Gewährleistung der ökologischen Funktion im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG darzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist der AFB als Basis für den Umweltbericht zu überarbeiten, zur Ermittlung des Umfanges des Vorkommes geschützter Arten sind die Erhebungen auf das fachlich anerkannte Maß (Termindauer, Begehungsumfang, Terminzahl) zu erweitern.

Nur mit einer ausreichenden Datenbasis kann die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren gewährleistet werden. Eine unsachgemäße Abwägung aufgrund unzureichend ermittelter Belange führt zu einem beachtlichen Verfahrensfehler und einer damit verbundenen fehlenden Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes.

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Kompensation auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindlichen Ausgleichsflächen ist auf dem Satzungsdokument mit Benennung der konkreten Maßnahme sowie der genauen und eindeutig zugeordneten Flurstücksangaben sicherzustellen.

Die grünordnerische Festsetzung Nr. 2.1 auf dem Vorentwurf des Satzungsdokumentes ist hinsichtlich der Maßnahme M1 zur Anpflanzung einer Hecke zu undeutlich formuliert. Weder ist angegeben, mit welchen Flächengrößen die Hecke zu pflanzen ist, noch wird der Aufbau (mehrreihig?) oder die Pflanzqualität benannt.

Die im Vorentwurf dargestellte Pflanzliste umfasst unter anderem eine Rubrik mit nicht einheimischen Gehölzen. Hierzu ist klar darzustellen, dass jene nichteinheimischen Gehölze grundsätzlich nicht im Rahmen der Kompensations- und Ausgleichspflanzungen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 verwendet werden dürfen. Die Verwendung nichteinheimischer Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nur zu gestalterischen Zwecken zulässig. Kompensation und Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes kann nur mit einheimischen Gehölzen realisiert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 sind entsprechend zu ergänzen.

In der Pflanzliste sind einige Angaben und Zuordnungen anzupassen. Der lateinische Name der Holzbirne ist auf Pyrus pyraster zu korrigieren; Pyrus communis ist der Kulturbirne zuzuordnen. Die Großstraucharten Amelanchier ovalis, Prunus mahaleb, Virburnum lantana sind für Brandenburg in die Rubrik der nichteinheimischen Gehölze mit der zugehörigen Restriktion in der Verwendung zu übertragen.

Die Flächen um die optimierten Zauneidechsenhabitate, welche im Rahmen der Sicherung der Altablagerung aus Artenschutzgründen auf Basis des § 44 Abs. 5 BNatSchG errichtet wurden, sind mit mindestens 15 m Abstand um die Strukturen herum von einer Überbauung durch PVA-Panele freizuhalten. Die ursprünglich damit erreichte und auch weiterhin gebotene ökologische Funktion der Habitate wird damit sichergestellt.

Untere Bauaufsichtsbehörde

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Um Missverständnisse zu vermeiden, sind alle ausgewiesenen Flächen zweifelsfrei zu bemaßen (z. B. die Baugrenzen, die Flächen SO EFL, Verkehrsflächen...).

In der Nutzungsschablone des SO EFL ist keine maximale Höhe "GH" angegeben, dafür aber ein unterer Bezugspunkt in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1.

Die Fläche SO EFL ist als Erweiterungsfläche Friedhofslager festgesetzt und kann dann nur als solche genutzt werden. Zurzeit befindet sich auf dieser Fläche der Bauhof von Eichwalde (ordnungsbehördliches Verfahren anhängig). Die Nutzung als allgemeiner Bauhof wäre dann nicht möglich.

In den Baugebieten an der Otto-Nagel-Allee (WA 3 bis WA 6) und südlich der Planstraße B (WA 8) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der Begründung darf für die Errichtung von Doppelhäusern an eine seitliche Grundstücksgrenze angebaut werden, soweit keine zusätzliche Einschränkung durch Baugrenzen erfolgt. In der Planzeichnung ist diese Beschränkung auf Doppelhäuser nicht festgesetzt. Das heißt es sind auch Einzeläuser an der Grenze zulässig.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG[8]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW). Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr errichtet werden.

Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

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

Untere Denkmalschutzbehörde gemäß BbgDSchG[9], Denkmalliste[10]

Baudenkmalschutz

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Gartendenkmale, bewegliche oder technische Denkmale sowie Denkmalbereiche durch den Bebauungsplan betroffen. Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird stetig fortgeschrieben, daher können diesbezügliche Eintragungen nicht ausgeschlossen werden. Der Schutz ist gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig.

Bodendenkmalschutz

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend den derzeit zur Verfügung stehenden Informationen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmalflächen bzw. Verdachtsflächen bekannt. Da jedoch immer die Möglichkeit besteht, bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale zu entdecken, sind die folgenden allgemeinen Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

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

Der vorgesehene Katastervermerk entspricht nicht der gültigen Vorschriftenlage. Der vorzusehende Katastervermerk ist entsprechend Punkt 4.4 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.) auszufertigen. Die Begriffe "einwandfrei" sind durch die Begriffe "eindeutig" zu ersetzen.

In der Begründung Punkt 2.1 ist das offensichtlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Flurstück 289 der Flur 1 in der Gemarkung Zeuthen zu ergänzen.

Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, PlanZV[11], BauNVO[12], ÖPNVG[13]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird der untere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Photovoltaik" und "Erweiterungsfläche Friedhofslager" festgelegt. Für die "Erweiterungsfläche Friedhofslager" erfolgt in der Nutzungsschablone jedoch keine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen. Im Sinne der Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sollte auch für die "Erweiterungsfläche Friedhofslager" eine Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen erfolgen.

In der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3.1 sollte für die Baugebiete WA 3 bis 6 und das Baugebiet WA 8 eine einheitliche Bezeichnung für die zulässige Bauweise vorgenommen werden. Entsprechend der Begründung Punkt 5.1.4 sollen in den genannten Baugebieten mit der vorgenommenen Festsetzung der abweichenden Bauweise Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein, wobei im Baugebiet WA 8 ergänzend die Länge dieser Hausformen auf höchstens 16 m eingeschränkt wird. Für die Baugebiete WA 3 bis 6 wird für die benannten Doppelhäuser in der textlichen Festsetzung die Zulässigkeit des Anbaus an einer Grundstücksgrenze formuliert. Im Baugebiet WA 8 wird einfach die Benennung der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern verwendet. Es sollte bei einem gleichen Inhalt der Festsetzung auch die gleiche Formulierung verwendet werden (z. B. zulässig sind nur Einzel-/Doppelhäuser).

In der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.1 werden die Festlegungen für die Maßnahmefläche M 1 festgesetzt. Es werden zwei Möglichkeiten der Bepflanzung festgelegt, wobei nur die erste Möglichkeit der Bepflanzung durch eine konkrete Benennung der Anzahl der Pflanzungen eindeutig und bestimmt ist. Auch für die Anlage einer naturnahen Flurgehölzhecke sind konkrete Angaben zur Bepflanzung für eine eindeutige und bestimmte Umsetzung der Festsetzung erforderlich.

Die in der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.4a zum Erhalt festgesetzten Bäume der "Strasse A" sind für die erforderliche Bestimmtheit der Festsetzung ergänzend zeichnerisch festzusetzen (Planzeichen Nr. 13.2 der Anlage zur PlanZV). Entsprechend der Kartengrundlage der Planzeichnung ist der nördliche Teil der "Strasse A" und die damit verbundene festgesetzte Baumpflanzung laut

Bebauungsplan Nr. 115-2 "Zeuthener Winkel Süd" bisher noch nicht vollständig hergestellt. Hier ist ggf. zum Lückenschluss eine Neupflanzung festzusetzen.

Entsprechend der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL), Stand Januar 2020, Kapitel A 1 sollte der im Vorentwurf vorgenommene Hinweis Nr. 3 zum Außer-Kraft-Treten der bisherigen Festsetzungen im Überschneidungsbereich der alten Bebauungspläne als eine klarstellende Festsetzung aufgenommen werden.

Aus gestalterischer Sicht sollte eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen vorgenommen werden (z. B. Art der Einfriedung, Höhe). Unter Beachtung einer aktuell auftretenden Frage sollte hierbei auch klargestellt werden, ob Solarzäune als geschlossene Zäune im Plangebiet zulässig sein sollen.

Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen ab dem 30.06.2017 als "Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016" geführt. Die im Vorentwurf verwendete Bezeichnung "Höhen über NHN" ist mit der Einführung des Deutsches Haupthöhennetzes DHHN 2016 keine eindeutige Bezeichnung des Bezugssystems.

In der Begründung Punkt 4.1 und 5.1.2 wird erläutert, dass das in den Baugebieten zulässige dritte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Dem widersprechend wird im Vorentwurf des Satzungsdokumentes in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgelegt, dass Dächer mit einer Neigung von weniger als 15 Grad unzulässig sind; Staffelgeschosse werden von dieser Festlegung ausgenommen. Das heißt, dass im Plangebiet auch bauliche Anlagen mit geneigten Dächern größer 15 Grad im dritten Vollgeschoss zulässig sind. Die Festsetzungen und die Planbegründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Entsprechend der Erläuterungen unter Punkt 5.1.3 der Begründung sind Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dem widersprechend wird in der bauplanungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4.1 die Unzulässigkeit der vorgenannten Anlagen nur für den Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächsten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) festgesetzt. Offen bleiben damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen die nicht zur Straße ausgerichtet sind (gilt für die Baugebiete MI 1 und 2, WA 1 und die Gemeinbedarfsfläche). Die Festsetzungen und die Planbegründung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Der Planstand des Artenschutzfachbeitrages ist nicht eindeutig angegeben. Auf dem Deckblatt wird der Planstand mit Januar 2022 angegeben, im Kopf der einzelnen Seiten mit September 2021.

Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BauGB, BNatSchG, UVPG, WHG, BImSchG, BBodSchG). Alle im Plangebiet zu beachtenden kommunalen Satzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind (z. B. Stellplatzsatzuung, Stellplatzablösesatzung, Baumschutzsatzung).

Hinweise zum Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV):

Gemäß § 2 Abs. 3 ÖPNVG hat der Landkreis als Aufgabenträger für den übrigen ÖPNV (Busverkehr) bei der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine verkehrsgerechte Zuordnung von Wohnbereichen zu Arbeits- und Ausbildungsstätten, wie insbesondere Schulen sowie eine angemessene Anbindung dieser Bereiche an öffentliche und private, gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und an Erholungsbereiche mit Verkehrsmitteln des öffentlichen Personennahverkehrs auf möglichst kurzen Wegen erfolgt. Die vorgesehene Planung wird in diesem Zusammenhang kritisch gesehen.

Derzeit kann die Regionale Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH (RVS) als zuständiges Verkehrsunternehmen mit den eingesetzten barrierefreien Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) das Gebiet nicht bedienen. Ersatzweise musste ein Drittunternehmen mit Kleinbussen beauftragt werden. Ursächlich sind neben der baulichen Einschränkung der Fahrbahnfläche (Höhe und Breite) in der Otto-Nagel-Allee, eine fehlende Buswendeanlage. Deshalb müssen hierfür die (oftmals durch parkende PKW schwer befahrbaren) Wohnstraßen Otto-Dix-Ring bzw. Adolph-Menzel-Ring genutzt

werden. Die alternative Weiterführung der RVS-Linie über die Max-Liebermann-Straße und Gerhart-Hauptmann-Straße z. B. zum S-Bahnhof Eichwalde ist aufgrund der baulichen Gegebenheiten für große Linienbusse ebenfalls kaum/nicht nutzbar.

Der vorliegenden Begründung kann entnommen werden, dass mit der Planung bis zu 250 Wohneinheiten hinzukommen sollen, an der heutigen Erschließungsstruktur des Gebietes aber festgehalten wird. Hinzu kommt, dass die ÖPNV-Erschließung in einem neu entstehenden Wohngebiet in keiner Weise thematisiert wird. Außer einem Haltestellensymbol (Straße B) gibt es keine weiteren Ausführungen zu diesem Thema.

Mit steigenden Einwohnerzahlen wird die derzeitige Bedienung mit Kleinbussen nicht mehr ausreichen. Wie wird mit diesem Sachverhalt umgegangen?

Es wird angeregt, gemeinsam mit der RVS und dem Aufgabenträger Landkreis eine zukunftsfähige ÖPNV-Erschließung für das gesamte Gebiet abzustimmen. Bevorzugt wird hierbei eine durchgängige Befahrbarkeit mit großen Niederflurbussen (mind. 12 m-Busse) zwischen Zeuthen und Eichwalde (Nord/Süd). Alternativ müsste eine nutzbare Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass barrierefreie Auftrittsflächen von Bushaltestellen neben Kasseler Bord (oder vergleichbaren Schrägbord) mit 18 cm Höhe eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen sollten. Angegeben ist in der Begründung nur, dass an der Planstraße B ein 2 m breiter Gehweg gebaut werden soll.-

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Lindner

---

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 647)

2 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)

3 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

4 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I Nr. 5 S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

5 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

6 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

7 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

8 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 das Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)

9 Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechtes im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215 ff.)

10 Denkmalliste des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2004 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 3 vom 26. Januar 2005 S. 34 ff.), zuletzt aktualisiert am 21. März 2022 (Amtsblatt für das Land Brandenburg Nr. 14 vom 13. April 2022 S. 418 ff.) - siebzehnte Aktualisierung

11 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

12 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

13 Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV-Gesetz - ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl. I/95, Nr. 20, S. 252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 30)