

Gemeinde Zeuthen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen

1 Auswertung der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Stand 28.07.2023

Ab dem 23.05.2023 (Datum des Anschreibens) fand die formelle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Abgabefrist betrug einen Monat. Angeschrieben wurden 42 Beteiligte.

Zur Stellungnahme vorgelegt wurden der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Biotopkarte, Artenschutzbeitrag und faunistische Kartierung sowie eine Entwässerungskonzept.

1.1 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden liegen Zustimmungen ohne Bedenken, Hinweise und Anregungen vor:

Nr.	Stellungnahme vom	Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden
02	24.05.2023	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege
05	20.06.2023	IHK Cottbus
20	26.06.2023	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald
23	30.05.2023	Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“
26	26.05.2023	Gemeinde Eichwalde
30	02.06.2023	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel

1.2 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden fristgemäß keine Stellungnahmen abgegeben:

Nr.	Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden
01	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Dez. Praktische Denkmalpflege
24	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst
25	Gemeinde Schulzendorf
27	Gemeinde Schönefeld
28	Stadt Wildau
29	Stadt Königs Wusterhausen
34	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH
35	Evangelische Kirchengemeinde Neukölln

1.3 Leitungsauskünfte

Nr.	Stellungnahme vom	Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden	
06	-	Neptune Energy Deutschland GmbH	nicht betroffen
07	-	Mineralölverbundleitung Schwedt GmbH	nicht betroffen
10	-	GDMcom mbH	nicht betroffen
22	24.05.2023	NBB Netzgesellschaft	Negativauskunft
31	-	GASCADE	nicht betroffen
33	24.05.2023	50Hertz Transmission GmbH	Negativauskunft
37	24.05.2023	Berliner Wasserbetriebe	Negativauskunft
38	24.05.2023	Deutsche Bahn AG	Negativauskunft
39	24.05.2023	Primagas Energie GmbH	Negativauskunft
40	24.05.2023	saferay operations	Negativauskunft
41	05.06.2023	DNS:NET Internet Service GmbH	Negativauskunft
42	24.05.2023	Open Infra GmbH	Negativauskunft

1.4 Kurzauswertung

Nr.	Behörden, son-stige TÖB und Nachbargemeinden	Stellungnahme vom (Datum)	Einwendung, Anregungen, Bedenken und Hinweise	Berücksichtigung	Folgen
03	Deutsche Telekom Technik GmbH	31.05.2023	Kein Leitungsbestand im Plangebiet, Hinweis auf Leitungszone für Telekommunikationslinien und Beachtung bei der weiteren Bauplanung und Ausführung, Merkblatt beachten	Entfällt	Keine
04	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH	21.06.2023	Belange sind nicht berührt, Flugroute D 07R-1Z verläuft nördlich von Zeuthen, kein weiterer Handlungsbedarf	Entfällt	Keine
08	E.DIS Netz GmbH	05.06.2023	Keine Bedenken Leitungsbestand im Plangebiet, Platz für Trafostation, Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen	Entfällt	Keine
09	EWE Netz GmbH	02.06.2023	Keine Bedenken und Anregungen, Leitungsbestand im Plangebiet, Hinweise zum Erhalt und Anpassung sowie Versorgungstreifen und Trafostation	Entfällt	Keine
11	Landesbetrieb Forst Brandenburg	05.06.2023	Keine Bedenken, Anregungen oder Einwände, Kein Wald betroffen	Entfällt	Keine
12	Landesamt für Bauen und Verkehr	05.06.2023	keine Einwände	Entfällt	Keine
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	08.06.2023	Keine Einwände, Verweis auf Stellungnahme vom 14.07.22	Entfällt	Keine
14	Landesamt für Umwelt	15.06.2023	<u>FB Wasserwirtschaft:</u> nicht betroffen <u>FB Immissionsschutz:</u> Planung wird zugestimmt	Entfällt	Keine
15	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	21.06.2023	Keine Einwände, Planung wird zugestimmt, Verweis auf Stellungnahme vom 24.08.22	Entfällt	Keine

Nr.	Behörden, sonstige TÖB und Nachbargemeinden	Stellungnahme vom (Datum)	Einwendung, Anregungen, Bedenken und Hinweise	Berücksichtigung	Folgen
16	Landkreis Dahme-Spreewald	23.06.2023	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine Einwände, Hinweise Ergänzung Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei künftigen Arbeiten</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u> Einwendung, für WA 3 fehlt der Nachweis der Versickerung, Hinweise zur Versickerung, Regenwasserkonzept, Gewässerbenutzung, Entsorgung, Löschbrunnen, Grundwasserabsenkung, wasserrechtliche Erlaubnis</p> <p><u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u> Keine Einwände, Hinweis keine Altlasten vorhanden</p> <p><u>Untere Bauaufsichtsbehörde:</u> Keine Einwände, Hinweise Zufahrt und Flächen für die Feuerwehr, Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung, Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan u.a. Vermaßung, GFL, Höhenangaben, TF 7, 8 und 11, Durchführungsvertrag</p> <p><u>Brandschutzdienststelle</u> Keine Einwände, Hinweise zur Löschwasserversorgung und Flächen für die Feuerwehr</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde, Bau- und Bodendenkmalschutz:</u> Keine Einwände</p>	<p>Ja</p> <p>Nein</p> <p>Entfällt</p> <p>Ja</p> <p>Entfällt</p> <p>Entfällt</p>	<p>Ergänzung Hinweis zum Artenschutz</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen in Planzeichnung und Begründung</p> <p>Keine</p>

Nr.	Behörden, son-stige TÖB und Nachbargemeinden	Stellungnahme vom (Datum)	Einwendung, Anregungen, Bedenken und Hinweise	Berücksichtigung	Folgen
			<u>Kataster- und Vermessungsamt</u> Keine Einwände <u>Bauleit- und strategische Planung</u> Keine Einwände, Hinweise zu Lesbarkeit der Planzeichnung und VEP, Höhenangaben, TF 8 und 11, rechtliche Sicherung Zufahrt, Rechtsgrundlagen	Entfällt Ja	Keine Keine Redaktionelle Ergänzungen und Anpassungen in Planzeichnung und Begründung
17	Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband	21.06.2023	Leitungsbestand vorhanden, Hinweise zur Löschwasserversorgung, Baumpflanzung und Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch, Verweis auf Stellungnahme vom 04.08.2022, Redaktioneller Hinweis, Keine Bedenken	Nein	Keine
18	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	20.06.2023	Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen	Entfällt	Keine
19	Polizeidirektion Süd	04.06.2023	Keine Einwände, Hinweis verkehrsberuhigter Bereich ist nicht notwendig, Ver- und Entsorgung sowie mögliche Wendemanöver berücksichtigen	Entfällt	Keine
21	Südbrandenburgischer Abfallzweckverband	13.06.2023	keine Bedenken	Entfällt	Keine

Nr.	Behörden, son-stige TÖB und Nachbargemeinden	Stellungnahme vom (Datum)	Einwendung, Anregungen, Bedenken und Hinweise	Berücksichtigung	Folgen
32	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	13.06.2023	Verweis auf Stellungnahme vom 04.08.2022, Forderung Anwendung Eingriffsregelung mit Ausgleich/ Ersatz und qualifizierter Artenschutzfachbeitrag, PV-Anlagen sollen rechtsverbindlich festgesetzt werden	Nein	Keine
36	Gemeinsame Obere Luftbehörde	13.06.2023	Keine Bedenken	Entfällt	Keine

2. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange liegen Zustimmungen bzw. Bedenken, Hinweise und Anregungen vor, die im Abwägungsprozess wie folgt entschieden werden:

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
03	<p>Deutsche Telekom Technik GMBH Martin-Ebell-Straße 15 16816 Neuruppin Schreiben vom 31.05.2023</p> <p>„[...] Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bitte wird besprochen</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu beachten.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Tech-</p>	<p>Einer textlichen Festsetzung bedarf es hierzu nicht. Die Einhaltung der Trassenplanung ist im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten.</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise und das Merkblatt sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten. Einer Festlegung im Bebauungsplan bedarf es hierzu nicht.</p>	<p>Keine. Der Hinweis ist bei der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten.</p> <p>Keine. Der Hinweis ist bei der Baugenehmigung und Bauausführung zu beachten.</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>nik GmbH T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen:</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskuftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.“</p>		
04	<p>Flughafen Berlin Brandenburg GmbH 12521 Berlin Schreiben vom 21.06.2023</p> <p>„[...] wir bedanken uns für die mit einer E-Mail am 23.05.2023 übersandten Unterlagen. Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen am 28.06.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ be-</p>	Sachstandsdarstellung	Keine

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>geschlossen hat. Die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH wird daher im Rahmen der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Nach Prüfung der Beteiligungsunterlagen ist festzustellen, dass von uns zu vertretende Belange nicht berührt sind.</p> <p>Aus Sicht des Schallschutzes gibt es keine Bedenken und Anregungen, weil das Plangebiet des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 118-2 der Gemeinde Zeuthen außerhalb der Schutz- und Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER liegt. Belange aus Sicht der Schallschutzabteilung sind somit nicht direkt betroffen.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Betrieb des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg (BER) ist mit durch Fluglärm verursachten Geräuschmissionen zu rechnen. Der Geltungsbereich befindet sich nahe der um 15 Grad nach Süden abknickenden Flugroute D 07R-1Z in Richtung Osten. Hinweise zu diesen Aspekten sind den übergebenen Unterlagen nicht zu entnehmen. Ggf., sind erhöhte Schallschutzanforderungen zu beachten. Wir weisen rein vorsorglich daraufhin, dass Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen, soweit diese im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebiets erforderlich werden, von der FBB nicht übernommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Bereiche, die von Siedlungsbeschränkungen betroffen sind oder die dem Fluglärm-schutzgesetz unterfallen. Daher ist die Planung von Wohngebieten zulässig. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb der Anspruchsgebiete des BER Schallschutzprogramms. Zwar ist Zeuthen bei Ostwind potenziell von Fluglärm betroffen, das Plangebiet liegt aber nicht unmittelbar im Bereich einer Flugroute, siehe Plandarstellung der Flughafengesellschaft, veröffentlicht im In-</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Wir bitten Sie, die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH durch Zusendung der ggf. geänderten Planunterlagen oder/und der genehmigten Planfassung weiterhin am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>ternet unter https://corporate.berlin-airport.de/de/umwelt/fluglaerm/fluglaerm-prognose.html. Auch die hier angesprochene Flugroute D 07R-1Z verläuft nördlich von Zeuthen. Auf Ebene des Bebauungsplanes besteht kein weiterer Handlungsbedarf</p> <p>Der Bitte wird entsprochen. Weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	Keine
08	<p>E.DIS Netz GmbH Luckenwalder Straße 66 15711 Königs Wusterhausen Schreiben vom: 05.06.2023</p> <p>„[...] wir beziehen uns auf das Schreiben vom 23. Mai 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o.g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) von unseren Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungs-sicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Transformatorenstationen errichtet. Hierfür ist ein Platzbedarf von ca. 6m x 5m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen.</p> <p>Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung benötigen wir rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die künftige Stromversorgung einschätzen zu können. Folgende Angaben werden benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500 - Erschließungsbeginn und zeitlicher Ablauf - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen berücksichtigt und gesichert werden.</p>	<p>Die nachfolgenden Hinweise sind im nachgelagerten Verfahren zu beachten und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p>	<p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>1. „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“.</p>		
09	<p>EWE Netz GmbH Cloppenburger Str. 302 26133 Oldenburg Schreiben vom: 02.06.2023</p> <p>„[...] Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.</p> <p>Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise sind im nachgelagerten Verfahren zu beachten und nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs-</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Der Bitte wird entsprochen. Weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen.“</p>		
11	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Königs Wusterhausen Potsdamer Ring 15 15711 Königs Wusterhausen Schreiben vom: 05.06.2023</p> <p>„[...] die vorliegenden Planungsunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen wurden durch die Oberförsterei Königs Wusterhausen forstrechtlich geprüft.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4/14, 4/15, 4/18, 4/40, 4/41 und 250(tlw.), Flur 7, in der Gemarkung Zeuthen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.</p> <p>Bei den vor benannten Flurstücken handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), in der jeweils gültigen Fassung.</p> <p>Für die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbe- reiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden nicht berührt.</p> <p>Belange des zivilen Luftverkehrs betreffend verweise ich an dieser Stelle auf eine gesonderte Prüfung und ggfs. Stellungnahme der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigun- gen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnisnahme ge- nommen. Die Obere Luftfahrtbehörde hat im Rahmen der Beteiligung eine Stellung- nahme abgegeben. Eine Betroffenheit liegt nicht vor.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>
13	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Postfach 100933 03009 Cottbus Schreiben vom 08.06.2023</p> <p>„[...] im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geo- logische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung wie folgt:</p> <p>B Stellungnahme</p> <p>Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur vorliegenden Pla- nung zuletzt mit Schreiben vom 14.07.22 eine Stellungnahme abgegeben.</p>		

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p>3. Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan: Geologie: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8 ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoldG)).“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
14	<p>Landesamt für Umwelt Postfach 60 10 61 14410 Potsdam Schreiben vom 15.06.2023</p> <p>„[...] 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 wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.</p> <p>Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.</p> <p>Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des LK Dahme-Spreewald.</p> <p>Immissionsschutz Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung <input type="checkbox"/></p> <p>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)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Der Landkreis Dahme Spreewald ist am Verfahren beteiligt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>a) Einwendung</p> <p>b) Rechtsgrundlage</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u></p> <p>Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Im Geltungsbereich werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.</p> <p>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuel-lem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen.</p>	<p>Sachstandsdarstellung</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Nordöstlich grenzt der B-Plan 118 „Heinrich-Heine-Straße“ südöstlich der B-Plan „Maxim-Gorki-Straße“ an (Wohnnutzung). Der Antragsgegenstand soll den B-Plan 118 abrunden.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 29.07.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Planzeichnung, Begründung und die textlichen Festsetzungen wurden ergänzt.</p> <p>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 Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</p> <p><u>2. Fazit</u> Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand bestehen weiterhin keine erheblichen Bedenken infolge der Vorhabensrealisierung. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.</p> <p>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.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
15	<p>Landesbetrieb Straßenwesen Am Baruther Tor 12 15806 Zossen Schreiben vom 21.06.2023</p> <p>„[...] nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. B-Plan stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Wünsdorf der Planung grundsätzlich zu. Die Stellungnahme vom 24.08.2022 behält weiterhin ihre Gültigkeit.“</p> <p>Stellungnahme vom 24.08.2022</p> <p>„[...] nach Prüfung der zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o. g. Bebauungsplan (B-Plan) stimmt der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Dienststätte Wünsdorf dem B-Plan grundsätzlich zu.</p> <p>Gegenstand der Planung ist die Erweiterung der im Gebiet vorhandenen Wohnbebauung.</p> <p>Es soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Gebiet sind altersgerechte und generationsübergreifende Wohnungen geplant.</p> <p>Die Erschließung erfolgt über die kommunale Straße „Heinrich-Heine-Straße“.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem o. g. Vorhaben stehen weitere Maßnahmen, die realisiert werden sollen. Laut Begründung zum Vorentwurf, 7.3, Punkt 5 auf S. 31 soll ein bestehender Gehweg von der Seeresidenz zur Seestraße (L 401) im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgebessert werden. In diesem Zusammenhang weist der LS vorsorglich darauf hin, dass dieser zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Sachstandsdarstellung</p> <p>Kenntnisnahme Es handelt sich um die Instandsetzung des bereits vorhandenen Gehwegs und die Aufwertung der kleinen öffentlichen Fläche im Bereich der Einmündung der Seestraße (ggf. Aufstellung von Bänken), daher sind</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>beteiligen ist, sofern Planungen oder Belange des LS betroffen sein könnten.</p> <p>Der LS weist auf das laufende Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der L 401 in der Ortsdurchfahrt Zeuthen hin. Die Planfeststellungsunterlagen können unter: https://www.o-sp.de/lbvbrandenburg/start.php und weiter: Verfahren im Zuge von Straßen/Landesstraßen (L)/Ausbau der L 401 in der OD Zeuthen eingesehen werden.“</p>	<p>Konflikte mit den Belangen des LS nicht zu erwarten. Diese Maßnahme wird unter Berücksichtigung der Ausbauplanung für die L 40 geplant und mit dem LS abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p>
<p>16</p>	<p>Landkreis Dahme-Spreewald, Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) Schreiben vom 23.06.2023</p> <p>„[...] die o. g. Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwände <input type="checkbox"/> Einwände <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweis</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Der Hinweis "VASB3 - Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten im/am Gebäude" ist, angesichts der theoretisch unbegrenzten Gültigkeitsdauer eines Bebauungsplanes, aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde zur Berücksichtigung künftiger, bislang noch nicht absehbarer baulicher Änderungen oder Modernisierungen zu erweitern. Besonders vor dem Hintergrund der aktuellen und zu erwartenden Veränderungen durch den Klimawandel ist davon auszugehen, dass nach einer ersten vollständigen Umsetzung der Planinhalte zukünftig weitere bauliche Anpassungen und Änderungen notwendig werden, um bestimmte Entwicklungen zu kompensieren. Dies wird hinsichtlich energetischer und gebäudeklimatischer Anpassungen vor allem die Fassaden und Dachbereiche betreffen, welche traditionell die Schwerpunkte der Lebensstätten von gebäudenutzenden Vögeln und Fledermäusen darstellen. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt daher die Erweiterung des Hinweises, um eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten auch bei künftigen, bislang noch nicht absehbaren Arbeiten an Fassaden und Dachbereichen (oder ggf. Neubauten).</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Einwände <input checked="" type="checkbox"/> Einwände</p> <p>1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es erfolgt eine Ergänzung in der Planzeichnung sowie in der Begründung. Erweiterung des Hinweises „VASB3“, um eine Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten auch bei künftigen, bislang noch nicht absehbaren Arbeiten an Fassaden und Dachbereichen (oder ggf. Neubauten)</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung Hinweis zur Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Planzeichnung und Begründung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>a) Einwendung: Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 fehlt der Nachweis der Versickerung.</p> <p>b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. WHG und BbgWG</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABI./11 , Nr. 46, S. 2035) müssen die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z.B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.). Das ist im vorliegenden Entwurf nur für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 erfolgt. Der Nachweis für den Bereich WA 3 muss noch erfolgen.</p> <p>2. Fachliche Stellungnahme</p> <p>Die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Auf Grund der räumlichen Nähe kann für das allgemeine Wohngebiet WA 3 in Analogie zu den beiden vorgenannten Gebieten davon ausgegangen werden, dass gleiche Versickerungswerte anzunehmen sind und die Versickerung vor Ort sichergestellt werden kann. Die angetroffene Baugrundsichtung war weitgehend homogen. Der Nachweis der Versickerung für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird im Rahmen des dann einzureichenden Bauantrags erbracht. Hinzuweisen ist auch darauf, dass dieses Grundstück bereits mit einem Wohngebäude bebaut.</p> <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird, mit den genannten Unterlagen, im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>WHG dar. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mit folgenden Unterlagen zu beantragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - formloser Antrag, - Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen, - Berechnung mit Angabe von A_u (angeschlossene befestigte Fläche in m^2), Q_a in m^3/a sowie Angabe des Bemessungsregens (r in l/s), - Nachweis der Unschädlichkeit des Niederschlagswasser in Anlehnung an das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 2007, - Angaben zu Bau und Bemessung der Versickerungsanlagen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005, - konkrete Betriebsanweisung für die Benutzungsanlage(n), - Baugrundgutachten, - Übersichtslageplan (Maßstab 1 : 50.000 oder 1 : 25.000) mit eingezeichnetem Standort, - Lageplan mit deutlich dargestellten und abgegrenzten Einzugsflächen samt Gefälledarstellung und zugeordneten Sickerflächen, - Schnittzeichnungen (Versickerungsanlage, etc.), - Überflutungsnachweise nach DIN 1986-100 <p>Die Grundstücksentwässerungsanlagen bzw. die Außenanlagen sind so zu planen, herzustellen und zu betreiben, dass die berechneten Regenwassermengen kontrolliert und schadlos zurückgehalten werden. Die schadlo-</p>	<p>Wird gefolgt. Ein Entwässerungskonzept für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Baugebiete WA 1 und WA 2)</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>se Überflutung kann auf Flächen des eigenen Grundstücks z. B. durch Hochborde oder Mulden, wenn keine Menschen, Tiere oder Sachgüter gefährdet werden, oder über andere Rückhalteräume wie Rückhaltebecken erfolgen.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Gründächer festgesetzt werden können. Je nach Begrünungsart und Schichtenaufbau kann mit Gründächern ein großer Teil des Regenwassers zurückgehalten werden. Das Wasser kann verdunsten, es erfolgt eine zeitliche verzögerte Ableitung ins Netz. Das entspannt die Situation.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der höchste Grundwasserstand (HGW) beim Landesamt für Umwelt [...] abzufragen und bei den geplanten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.</p>	<p>liegt vor. Das Oberflächenwasser wird in Mulden und Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert. Mulden bzw. Mulden-Rigolen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Ein Überflutungsnachweis ist ebenfalls Bestandteil des Entwässerungskonzeptes.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Aufgrund der Festsetzung, dass auf den Dächern anteilig (mindestens 30% der Dachflächen) PV-Anlagen vorzusehen sind, wurde von der Festsetzung einer Dachbegrünung aus Gründen der Verhältnismäßigkeit abgesehen. Dessen ungeachtet wird seitens des Vorhabenträgers geprüft, ob für das Haus 1 eine Kombination aus Dachbegründung und PV realisiert werden kann.</p> <p>Kenntnisnahme. Der HGW liegt bei 33 m über NHN. Dies wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes entsprechend berücksichtigt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern.</p> <p>Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Versickerungsfähigkeit muss jedoch mit einem Baugrundgutachten und Sickerversuchen nachgewiesen werden.</p> <p>Mit dem Regenwasserkonzept für die Bereiche WA 1 und WA 2 ist nachgewiesen, dass die Versickerung vor Ort funktionieren wird. Die Berechnungen liegen vor und entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Fachlich wird empfohlen, den Überflutungsnachweis für die gesamte Bebauung für ein 100-jähriges Ereignis zu prüfen und Flächen dafür vorzusehen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird für die Bereiche WA 1 und WA 2 im Rahmen des konkreten Bauantrags erteilt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Wird gefolgt. Eine Versickerung des Oberflächenwasser ist vorgesehen, auf die Ausführungen zum Entwässerungskonzept wird verwiesen. Der konkrete Versickerungsnachweise erfolgt im Rahmen des Bauantrages.</p> <p>Kenntnisnahme. Zum Überflutungsnachweis: Dieser ist Bestandteil des Entwässerungskonzepts und wurde auch für das 100-jährige Regenerignis geführt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Ein Flurabstand von 1 m zwischen dem mittleren höchsten Grundwasserstand und der Versickerungsebene sind bei einer ordnungsgemäßen Versickerung einzuhalten.</p> <p>Die fachgerechte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz sicherzustellen. Gewässerbenutzungen (Niederschlagswassereinleitungen, Grundwasserentnahmen, etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.</p> <p>Sofern Feuerlöschbrunnen errichtet werden sollen, sind diese bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Errichtung mit Angaben zum Standort (Gemarkung, Flur und Flurstück), durchführendes Brunnenbauunternehmen, voraussichtliche Tiefe und Angaben zum Wasserbedarf zu beantragen. Ggf. muss eine Beprobung des Brunnens erfolgen. Die Parameter werden bei Antragstellung vorgegeben. Es muss die Erstellung von Schichtenverzeichnissen der erstellten Bohrungen gemäß DIN 4022 erfolgen. Die Brunnen sind entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszubauen. Werden beim Abteufen undurchlässige Schichten durchbohrt, ist die entstandene Verbindung zwischen den verschiedenen Grundwasserleitern sicher abzudichten. Der Brunnenkopf ist so herzustellen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlos-</p>	<p>Wird gefolgt. Im Entwässerungskonzept wird nachgewiesen, dass der geforderte Abstand eingehalten werden kann</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erlaubnis zur Gewässerbenutzung wird abhängig von der Grundwasserentnahmemenge mit den genannten Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde beantragt.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Errichtung von Feuerlöschbrunnen ist nach bisherigem Planungsstand nicht vorgesehen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>sen ist. An dem abzuteufenden Brunnen sind Leistungspumpversuche zum Nachweis des Wasserdargebots zu erbringen.</p> <p>Die beiden Häuser im WA 1 und WA 2 sollen teilweise mit Keller errichtet werden. Dafür werden vermutlich Wasserhaltungen notwendig werden. Grundsätzlich stellen das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten und Ableiten von Grundwasser (hier: Grundwasserabsenkung) nach § 8 Abs. 1 WHG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.</p> <p>Bei Grundwasserabsenkungen mit einer Grundwasserentnahmemenge >2.000 m³/d ist die obere Wasserbehörde (hier LfU) zuständig. Sofern die Zuständigkeit bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises liegt (Grundwasserentnahmemenge <2.000 m³/d), sind folgenden Unterlagen mindestens 10 Wochen vor Baubeginn einzureichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - formloser Antrag, - Erläuterungsbericht, der das Vorhaben nach Art, Umfang und Zweck, einschließlich seiner Gründe, Vor- und Nachteile beschreibt und alle zum Verständnis notwendigen Angaben enthält, die aus den zeichnerischen Darstellungen nicht hervorgehen, - Lageplan, Übersichtsplan, - geplanter Beginn und Dauer der Grundwasserabsenkung, Zeitplan, - Angabe über die zu fördernde Grundwassermenge (m³/h, m³/d, Gesamtfördermenge, nachvollziehbare Berechnungen von einem Fachbüro), - Absenkziel (m ü NN, m ü GOK), - Schnittdarstellung der zu errichtenden Bauwerke sowie der Bauwerke mit Höhenangaben (HN, NN, NHN), 	<p>Kenntnisnahme. Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens beachtet.</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<ul style="list-style-type: none"> - Baugrundgutachten (mit Angaben zum Grundwasserstand und kf-Wert), - Berechnung des Absenktrichters und Darstellung im Lageplan, - vorgesehene Grundwasserhaltungstechnologie, - Angaben zur Ableitung des geförderten Grundwassers (bei Ableitung in die Regen- oder Schmutzwasserkanalisation: Stellungnahme/Zustimmung des Betreibers des Kanalnetzes; bei Versickerung auf Flächen: Stellungnahme/Zustimmung der Flächeneigentümer; bei Ableitung in die Vorflut: Zustimmung des Unterhaltungsverbandes; bei einer Einleitung in die Dahme (Bundeswasserstraße) ist ein Antrag auf die Erteilung einer ström- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung beim zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, WSA Berlin, zu stellen), - Einschätzung der Auswirkungen, die durch die Grundwasserabsenkung hervorgerufen werden könnten, - Grundwasserbeschaffenheit am Standort (Altlastenverdachtsflächen z.B. in ca. 900 m Entfernung LCKW-Schaden, etc.), - Darstellung von Maßnahmen zur Überwachung der Grundwasserabsenkung, - vor Beginn der Arbeiten ist der Ist-Zustand der baulichen Anlagen, die im durch die Grundwasserhaltungsmaßnahmen beeinflussten Absenktrichter liegen, durch eine geeignete Beweissicherung zu dokumentieren, - in Abhängigkeit der anfallenden Grundwassermengen ist entweder nach Nr. 13.3.2 Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG i. V. m. dem BbgUVPG für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles (Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio. m³) oder nach Nr. 13.3.3 Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG i. V. m. dem BbgUVPG eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles (Entnehmen, 		

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 5.000 m³ bis weniger als 100.000 m³) durchzuführen; bei mehr als 10 Mio. m³ muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden</p> <p>Bei der geplanten Instandsetzung von Gehwegen ist nachweislich zu prüfen, wie die Niederschlagsentwässerung erfolgt und ob etwaige wasserrechtliche Erlaubnisbescheide ggf. angepasst werden müssen.</p> <p>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwände <input type="checkbox"/> Einwände <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwände <input type="checkbox"/> Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies erfolgt im Rahmen der Herstellung des Gehwegs.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise</p> <p>Vorhaben- und Erschließungsplan:</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan definiert die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Er ist zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Er stellt die textliche und zeichnerische Konkretisierung des Vorhabens dar.</p> <p>Aus der Planzeichnung geht nicht hervor, wie die Zufahrt zu dem Plangebiet, zu den Stellplätzen und zu den Flächen für die Feuerwehr gesichert ist. Die Zufahrt soll über eine private Verkehrsfläche über ein anderes Grundstück erfolgen. Es fehlen Angaben/Darstellungen zur rechtlichen Sicherung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. In Planzeichnung ist dargestellt und in der Begründung wird erläutert, dass die Erschließung über die private Verkehrsfläche erfolgt, die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 118 gesichert ist. Diese ist mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger belastet, damit ist die Nutzbarkeit für die Allgemeinheit einschließlich der Feuerwehr gesichert. Diese Verkehrsfläche wird im Plangebiet 118-2 geringfügig erweitert und entsprechend festgesetzt (private Verkehrsflä-</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Es sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß § 5 BbgBO erforderlich. Wenn die Fläche auf der Heinrich-Heine-Straße zur öffentlichen Verkehrsfläche gehört, wäre sie laut BbgBO dort nicht erforderlich. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bewegungsfläche für Haus 2 und Haus 3 ist unzulässig. Sie ist mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, liegt teilweise auf der privaten Verkehrsfläche auf dem Nachbarflurstück 250, auf dem Flurstück 4/40 der Flur 7 in der Gemarkung Zeuthen und auf der Zufahrt zum Flurstück 4/18 der Flur 7 in der Gemarkung Zeuthen. Eine rechtliche Sicherung ist nicht dargestellt.</p> <p>Zufahrten sind gemäß "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) keine Bewegungsflächen. Der Nachweis über korrekte Bewegungsflächen ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung!</p>	<p>che, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Der städtebauliche Zusammenhang zwischen den beiden Bebauungsplänen und die Erschließungsfunktion der privaten Verkehrsfläche im B-Plan 118 auch für den B-Plan 118-2 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen, der in die B-Planzeichnung eingefügt wurde.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Wie vorangehend erläutert, ist die angrenzende private Verkehrsfläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit belastet (Festsetzung 12, entsprechende Festsetzung auch im B-Plan 118), das eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr einschließt. Die Feuerwehr-Aufstellflächen auf der privaten Verkehrsfläche sind rechtlich gesichert und dementsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan auf dieser Verkehrsfläche dargestellt. Hinzuweisen ist darauf, dass die Brandschutzdienststelle keine Bedenken gegen die Planung geäußert hat.</p> <p>Kenntnisnahme. Die private Verkehrsfläche verläuft unmittelbar vor dem Haus 2, die</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Für eine unmissverständliche Umsetzung der Planung sind alle zeichnerischen Festsetzungen eindeutig zu bemaßen. Alle Angaben müssen auch auf dem Papierexemplar zweifelsfrei lesbar sein.</p> <p>Die konkreten Angaben zu den Gebäuden im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht lesbar. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen werden mit den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden überschritten. Höhen im Schnitt fehlen bzw. sind unvollständig.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält keine Legende.</p>	<p>Entfernung von der Verkehrsflächengrenze zum Haus 3 liegt bei etwa 20 Meter. Selbst wenn der Zufahrtsbereich nicht in Anspruch genommen werden sollte bzw. dürfte, wäre die Herstellung von Feuerwehrflächen richtlinienkonform möglich.</p> <p>Wird gefolgt. Diese Aussagen bezieht sich auf die Vermaßungen der im VEP zusätzlich dargestellten Ansichten und Grundrisse. Diese Angaben sind in einem VEP nicht erforderlich und werden entfernt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die im B-Plan festgesetzten Gebäudehöhen werden im VEP nicht überschritten. Im VEP fehlte teilweise der Bezug der Gebäudehöhen zum festgesetzten Höhenbezugspunkt 35,50 m über NHN. Dieser wurde in der Planzeichnung ergänzt (siehe Einschrieb bei Haus 2, dieser gilt ent-</p>	<p>Keine</p> <p>Keine. Redaktionelle Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Verzicht auf Bemaßungen der Ansichten und Schnitte, Ergänzung einer Angabe zum Geländehöhenpunkt als Bezugsebene für die Höhenfestsetzung.</p> <p>Keine. Redaktionelle Anpassung des VEP hinsichtlich des Bezugspunktes der Gebäudehöhen</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</p> <p>Grundstücksgrenzen dürfen gemäß § 4 BbgBO nicht überbaut werden. Der Nachweis der grundbuchlichen Vereinigung oder Verschmelzung der betroffenen Flurstücke (§ 4 BbgBO) ist mit dem Baugenehmigungsantrag vorzulegen.</p> <p>Die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Anlieger zu belastende Fläche "GFL" (textliche Festsetzung Nr. 13) ist weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Fläche "GFL" ist nicht bemaßt. Es fehlt die Darstellung des Anschlusses der Fläche "GFL" an eine rechtlich gesicherte Verkehrsfläche (in ausreichender Breite, mind. 3 m). Private Verkehrsflächen sind entsprechend rechtlich durch Baulasten zu sichern.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt für alle Gebäudehöhen als Bezugspunkt 35,50 m ü NHN (textliche Festsetzung Nr. 6). Im Vorhaben- und Erschließungsplan gilt als Bezugspunkt die "bestehende Geländehöhe". Diese Angaben widersprechen sich.</p>	<p>sprechend auch für Haus 1 sowie für das außerhalb des VEP gelegene Haus 3).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planzeichnung des VEP ist selbsterklärend bzw. Erläuterungen erfolgen durch Einschriebe in die Planzeichnung. Eine Legende ist – abgesehen von der Erläuterung der Abgrenzungen B-Plan bzw. VEP – zum Verständnis der Zeichnung nicht erforderlich.</p> <p>Kenntnisnahme. Dies erfolgt im Rahmen des Genehmigungsantrages.</p> <p>Wird gefolgt. Die Fläche GFL wird bemaßt. Der Anschluss an eine rechtliche gesicherte Verkehrsfläche geht aus der Planzeichnung hervor (private Verkehrsfläche, die gemäß Festsetzung Nr. 12 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist).</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine, Handlungsbedarf im Rahmen der nachfolgenden Planung</p> <p>Redaktionelle Anpassung des B-Plans: Vermessung der Fläche GFL</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7 (Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) ist die textliche Festsetzung Nr. 9 entbehrlich, da Fahrradstellplätze und Müllbehälter ebenfalls Nebenanlagen sind.</p> <p>In der textlichen Festsetzung Nr. 8 ist zu präzisieren, welche Stellplätze "... nur innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig" sind (PKW, Müll, Fahrräder oder alle).</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist nicht verständlich. Die Angabe der Punkte B, C, D, E ist nicht nachvollziehbar. Der Text passt nicht zur Planzeichnung. Wahrscheinlich korrekt wäre die Formulierung "... zwischen den Punkten A und B sowie C und D</p>	<p>Der VEP wurde entsprechend überarbeitet, siehe oben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzung Nr. 9 bezieht sich nur auf das Baugebiet WA 3. Sie wird beibehalten wird beigehalten, um über die allgemeine Regelung der Festsetzung Nr. 7 klarzustellen, dass Fahrradstellplätze und Müllbehälter auch außerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig sind.</p> <p>Wird gefolgt. Wie den Erläuterungen in der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind PKW- Stellplätze gemeint. Die TF Nr. 8 wird klarstellend um den Wortlaut „PKW-Stellplätze“ ergänzt.</p> <p>Wird gefolgt. Die Angabe der Buchstaben in der TF 11 war in der Tat nicht korrekt. Sie wird korrigiert in „zwischen den Punkten A und B sowie „zwischen den Punkten C und D ...“.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Klarstellung, dass sich die Gebäudehöhen auf die Geländehöhe 35,50 m beziehen.</p> <p>Keine</p> <p>Klarstellende Ergänzung der TF 8 und das Wort „PKW“</p> <p>Redaktionelle Anpassung der TF 11, Korrektur der Bezeichnung der Punkte.</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Es soll die Stellplatzsatzung der Gemeinde Stand 06.02.2008 angewendet werden. Diese Satzung wird zurzeit geändert. Soll nach Inkrafttreten die alte Satzung gelten?</p> <p>Für eine unmissverständliche Umsetzung der Planung sind alle zeichnerischen Festsetzungen eindeutig zu bemaßen. Alle Angaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan müssen auch auf dem Satzungsdokument in Papierform zweifelsfrei lesbar sein. Die festgesetzten Höhen sind zwingend einzuhalten.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Das Vorliegen eines vollständigen Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. 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.</p> <p>Brandschutzdienststelle <input checked="" type="checkbox"/> Keine Einwände <input type="checkbox"/> Einwände</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich gilt immer die aktuelle Stellplatzsatzung zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung. Zur Klarstellung wird das Datum der Stellplatzsatzung entfernt. Entsprechend wurde auch bei der Baumschutzsatzung verfahren</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Planzeichnung wird hinsichtlich der Lesbarkeit geprüft und die Darstellung der Maßketten in der Planzeichnung verbessert. Bemaßungen werden ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme Dies ist der Gemeinde bekannt. Der Durchführungsvertrag liegt vor. Er wird vor dem Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger unterschrieben.</p>	<p>Redaktionelle Anpassung der Planzeichnung und Begründung</p> <p>Redaktionelle Überarbeitung der Planzeichnung (Ergänzung Bemaßungen, Überprüfung Lesbarkeit).</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise <p>Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen.</p> <p>Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Nachweis wird im Rahmen der Bauantragsstellung erbracht.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Muster-Richtlinien werden im Rahmen der weiteren Planung beachtet.</p>	<p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung</p>
17	Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) Köpenicker Straße 25 15711 Königs Wusterhausen		

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Vorentwurf (Stand Mai 2022) vom 04.08.2022 bezüglich der Löschwasserversorgung / dem Brandschutz wurden augenscheinlich in der Planfortschreibung nicht berücksichtigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.</p> <p>Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p> <p>Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung.</p> <p>Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversor-</p>	<p>Kenntnisnahme. Vgl. nachfolgende Ausführungen</p> <p>Kenntnisnahme. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann gewährleistet werden, auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Einzelheiten sind Gegenstand des Brandschutznachweises, der, wie erwähnt, im Rahmen des Bauantrages vorzulegen ist</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>gung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.</p> <p>Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden — die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.</p> <ul style="list-style-type: none"> • „52 Bäume als Kompensation neu zu pflanzen“ sind. Dabei werden „nach derzeitigem Stand [...] 16 Bäume im Plangebiet angepflanzt [...], die restlichen 36 Bäume werden auf dem Grundstück der angrenzenden Seeresidenz gepflanzt“. <p>Im Zusammenhang mit den erforderlichen Pflanzungen sind die einzuhaltenden Abstände, Schutzstreifenbreiten und baumfreie Trassen gemäß Technischem Hinweis des DVGW-Merkblattes GW 125 (M) „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, einschl. Beiblatt 1 bzw. gleichlautend des DWA-Merkblattes M 162 zu berücksichtigen.</p> <p>Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand Mai 2022) vom 04.08.2022, die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan setzt keine konkreten Pflanzorte für die Baumpflanzungen fest, die nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu leisten sind. Die erforderlichen Abstände zu Leitungen werden bei Festlegung der Orte für die Pflanzungen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme ist unten nochmals wiedergegeben. Der Verband äußert darin keine grundsätzlichen Einwände.</p>	<p>Keine. Beachtung im weiteren Verfahren</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Entsprechend der Erläuterungen befindet sich „direkt östlich an das Plangebiet angrenzend [...] der Bebauungsplan Nr. 118 ‚Heinrich-Heine-Straße‘, welcher am 17.12.2010 rechtswirksam wurde. [...] Für die Erschließung des Plangebietes wurden private Verkehrsflächen [...] ausgewiesen“.</p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf (Stand Mai 2022) vom 04.08.2022 beschrieben verlaufen innerhalb der Privatstraßen des vorgenannten B-Plans zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV, über die die vorhandene Bebauung sowie das Plangebiet zum B-Plan Nr. 118-2 "Heinrich-Heine-Straße II" erschlossen ist.</p> <p>Der Vollständigkeit halber sowie zur Information möchten wir an dieser Stelle erwähnen, dass zwischen dem Eigentümer des Flurstückes 250 der Flur 7, Gemarkung Zeuthen und dem MAWV bereits entsprechende Vorabstimmungen zur Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit geführt wurden, da eine Verlegung in privaten Grundstücksflächen nur zulässig ist, soweit dies für eine ordnungsgemäße Leitungsführung unumgänglich ist und zuvor ein Gestattungsvertrag zugunsten des MAWV für die Herstellung, Unterhaltung und den Betrieb der Leitung abgeschlossen worden ist.</p> <p>Mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten des MAWV möchte dieser sicherstellen, dass die vorhan-</p>	<p>de oder Bedenken gegen die Planung und gibt Hinweise zur technischen Erschließung und zur Löschwasserversorgung, die nicht die B-Planebene, sondern die nachfolgende Erschließungsplanung betreffen. Vgl. Ausführungen zu dieser Stellungnahme weiter unten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Anlagen sind durch ein Leitungsrecht gesichert, dieses wurde für die Erweiterungsfläche der Verkehrsfläche auch in den B-Plan 118-2 übernommen, siehe Festsetzung Nr. 12.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>denen Anlagen komplett nutzungsfähig bleiben, nicht unzulässig überbaut werden und für die Betriebsführung jederzeit zugänglich bleiben.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis:</u> Die Planunterlagen sind auf Plausibilität zu prüfen, hier u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Begründung, S. 37 von 60, „Das Grundstück ist trinkwasser- und abwassertechnisch bereits erschlossen (EWE-Netz-GmbH MA-WV)".“ <p><u>Stellungnahme vom 04.08.2023</u> „[...] zu dem mit Schreiben vom 08.07.2022 von dem Büro Stadt Land BREHM, Königs Wusterhausen eingereichten Vorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand Mai 2022) möchten wir folgende Stellungnahme als Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband Königs Wusterhausen (MAWV) abgeben:</p> <p>„Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 grenzt südwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans 118 ‚Heinrich-Heine-Straße‘. Auf Grundlage des Bebauungsplans 118 sind in den letzten Jahren auf dem Grundstück Heinrich-Heine-Straße 28 - 31 Gebäude für seniorengerechtes Wohnen entstanden (.Seeresidenz Zeuthen“), der letzte Bauabschnitt ist kürzlich fertiggestellt worden. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich gezeigt, dass in Zeuthen ein hoher Bedarf nach seniorengerechtem Wohnen besteht. Hinzukommt eine generell weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum. ... Mit diesem Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung nach Süden abgerundet und vervollständigt werden“.</p>	<p>Wird gefolgt. Diese fehlerhafte Angabe in der Begründung wird korrigiert.</p> <p>Kennntnisnahme Sachstandsdarstellung</p>	<p>Redaktionelle Korrektur Begründung.</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen neben den altersgerechten und generationsübergreifenden Wohnungen „auch Räume für die ärztliche Versorgung (Arztpraxen)“ errichten zu können. „Zudem soll die Option bestehen, im Bedarfsfall kleine Läden und gastronomische Betriebe für die Gebietsversorgung oder gebietsbezogene Anlagen beispielsweise für soziale, kulturelle oder gesundheitliche Zwecke zu integrieren, auch wenn diese derzeit nicht geplant sind“.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. vorhaben bezogenen Bebauungsplans (B-Plan) bestehen aus Sicht des MAWV keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken.</p> <p>An den Geltungsbereich (hier Flurstücke 4/14, 4/15, 4/18, 4/40, 4/41, 250 teilweise der Flur 7, Gemarkung Zeuthen) angrenzend befinden sich nordöstlich sowie nordwestlich zu diesem in der ‚Heinrich-Heine-Straße‘ (hier innerhalb öffentlicher und privater Verkehrsflächen) zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV. Zur Übersicht / Information haben wir Ihnen einen entsprechenden Auszug beigelegt – siehe hierzu Anlage 1, Blatt 1/3 bis 3/3.</p> <p>Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf enthalten und entsprechen im Allgemeinen dem Bestand.</p>	<p>Kennntnisnahme Sachstandsdarstellung</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme Sachstandsdarstellung</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Die vorhandene Bebauung ist bereits über TW- sowie SW-Hausanschlüsse an die zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV angeschlossen. Lage, Material und Dimension der Hausanschlussleitungen sind der beiliegenden Anlage 1, Blatt 1/3 bis 3/3 zu entnehmen - hier soweit bekannt. Gleiches gilt sinngemäß für die zur ‚Heinrich-Heine-Straße‘ ausgerichteten unbebauten Grundstücke - hier Vorstreckungen Trink- und Schmutzwasser für die Flurstücke 4/14 und 4/15 der Flur 7, Gemarkung Zeuthen.</p> <p>Im Zuge der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für das o. g. Plangebiet bestehenden Hausanschlüsse bzw. Vorstreckungen Trink- und Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind.</p> <p>In Abhängigkeit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und dem damit ggf. verbundenen Abriss bestehender Gebäude sind vorhandene nicht mehr genutzte Hausanschlüsse zurückzubauen.</p> <p>Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden.</p> <p>Die entsprechenden Formulare stehen auf der Homepage des MAWV in digitaler Form zur Verfügung.</p> <p>Ergänzend möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbei-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Sachstandsdarstellung</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird im Rahmen der Baugenehmigung und Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird im Rahmen der Baugenehmigung und Ausführungsplanung beachtet.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Hinweise betrifft die nachfolgende Erschließungsplanung. Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Entsprechende Abstimmungen</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung</p> <p>Keine. Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung</p> <p>Keine. Beachtung im weiteren Verfahren</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>tragsatzung und Schmutzwasserbeitragsatzung des MAWV beitragspflichtig werden.</p> <p>Bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes (hier u. a. die Ergänzung des Gehweges entlang der ‚Heinrich-Heine-Straße‘, die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vor dem geplanten Haus 1, die Instandsetzung des Gehweges auf gemeindeeigener Fläche von der ‚Seeresidenz‘ bis zur ‚Seestraße‘, einschl. der Aufwertung des Platzbereiches an der Einmündung des Weges in die ‚Seestraße‘) sowie bei der Herstellung von Zufahrten ist der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen - d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.</p> <p>Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit uns rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Bzgl. der erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen stimmen Sie sich bitte direkt und ausschließlich mit dem MAWV, [...] ab.</p> <p>Bau- sowie Baunebenkosten erforderlicher Leitungsänderungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</p>	<p>mit dem MAWV werden im Rahmen der Erschließungsplanung geführt.</p>	

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Darüber hinaus ist in Auswertung der Planunterlagen festzuhalten, dass keine Äußerungen bzgl. der Löschwasserversorgung / dem Brandschutz getätigt werden. Der Vollständigkeit halber möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben.</p> <p>Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen.</p> <p>Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht grundsätzlich nicht. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ beitragen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Zur Löschwasserversorgung wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 21.06.2023 verwiesen.</p>	<p>Siehe dort</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden - die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes / der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall „Löschwasserversorgung“.</p> <p>Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. vorhabenbezogenen B-Plan sowie in unmittelbarer Umgebung zum B-Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis:</u> Die Planunterlagen sind auf Plausibilität zu prüfen, hier u. a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Begründung, S. 5 von 44, „Der Geltungsbereich umfasst ... der Gemarkung Zeuthen, Flur 3“ - Flur 3 7. ➤ Begründung, S. 16 von 44, „...Einfamilienhaus befindet sich auf dem Flurstück 42/18 im Südosten des Geltungsbereichs...“ - Flurstück 42/48 4/18.“ 	<p>Den Hinweisen wurde gefolgt. Die Begründung wurde hinsichtlich der Flur und Flurstücknummer in der Begründung korrigiert.</p>	<p>Redaktionelle Korrektur der Begründung im Entwurf zur öffentlichen Auslegung</p>
18	Gemeinsame Landesplanungsabteilung		

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 114467 Potsdam Schreiben vom 20.06.2023</p> <p>„[...]“</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p><input type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p><input type="checkbox"/> Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung</p> <p><input type="checkbox"/> Anpassung an die Ziele der Raumordnung nur unter u.g. Voraussetzungen möglich</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</p> <p>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</p> <p>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</p> <p>Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) in der Fassung der Verordnung vom 30.05.2006 (GVBl. II S. 153)</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der Abwägung.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>„[...] Die erneute Anhörung zum o.g. Bauvorhaben habe ich zur Kenntnis genommen. Aus verkehrsorganisatorischer Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist nicht erforderlich, da aufgrund der vorhandenen Örtlichkeit und der möglichen Suchverkehre (Stellflächen) höhere Geschwindigkeiten kaum zu erwarten sind.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung ist zu berücksichtigen und mögliche Wendemanöver zu gewährleisten.“</p>	<p>Keine Einwände</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ver- und Entsorgung sowie mögliche Wendemanöver sind im Plangebiet berücksichtigt.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>
21	<p>Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV) Teltowkehre 20 14974 Ludwigsfelde Schreiben vom 13.06.2023</p> <p>„[...] in Bearbeitung Ihrer Anfrage vom 23.05.2023 teile ich Ihnen mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ in Zeuthen seitens des SBAZV keine Bedenken bestehen, sofern die u.a. Hinweise beachtet werden.</p> <p><u>Hinweise:</u> Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter www.sbazv.de) zu erstellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die festgesetzten Standplätze für Müllbehälter befinden sich an</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen.</p>	<p>der privaten Verkehrsfläche bzw. in deren unmittelbarer Nähe.</p> <p>Kenntnisnahme. Diese Abstimmungen erfolgen im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme.</p>	<p>Keine</p>
<p>32</p>	<p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam Schreiben vom 13.06.2023</p> <p>„[...] Verweis auf Stellungnahme vom 04.08.2022, die in allen noch nicht berücksichtigten Hinweisen und Bedenken volle Gültigkeit behält.</p> <p>Die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannten Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten (S. 35-38) sind rechtsverbindlich festzusetzen. Dies betrifft insbesondere die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung.</p> <p>Wir verweisen nochmals auf die Notwendigkeit der Anwendung der Eingriffsregelung, da größere Flächenanteile im Außenbereich liegen. Den anlagebedingten Eingriff aller Schutzgüter durch die benannten 51 Baumpflanzungen zu kompensieren, wird kritisch gesehen. Insbesondere</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die im Fachbeitrag benannten Maßnahmen sind als Hinweise auf den Bebauungsplan aufgetragen, darunter auch der Hinweis zur einer ökologischen Baubegleitung (WSB5). Die Sicherung kann mangels Rechtsgrundlage nicht direkt im Bebauungsplan erfolgen. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen sind.</p> <p>Wird nicht gefolgt. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist bei Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>die Mehrversiegelung sollte gemäß HVE bevorzugt durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE unter: https://mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/hve_09.pdf (04.01.2019)“</p> <p>Erneut bekräftigen wir auch unsere Forderung, dass die geplante Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen rechtsverbindlich gesichert wird.</p> <p>Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnisausgabe der Abwägungsentscheidung.</p> <p>Stellungnahme vom 04.08.2022</p> <p>„[...] die Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung und nehmen wie folgt Stellung: Geplant ist die Schaffung weiteren Wohnraumes im südwestlichen Anschluss an den BP Nr. 118 (Seeresidenz Zeuthen/seniorengerechter Wohnraum) auf ca. 0,5 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Planvorhaben ist demnach aus dem FNP entwickelbar.</p>	<p>mehrere Maßnahmen vorgesehen, die Vermeidungs- und Ausgleichsfunktion übernehmen. Die Baumfällungen werden nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung ausgeglichen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 16 wird der Forderung zur rechtsverbindlichen Sicherung von Photovoltaikanlagen Rechnung getragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p> <p>Sachstandsdarstellung</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>In geringen flächenmäßigen Anteilen tangiert der vorliegende Plan in die flächenmäßigen Festsetzungen des östlich angrenzenden BP Nr. 118.</p> <p>Entsprechend den Ausführungen im landschaftspflegerischen Begleitplan führt die Umsetzung des Planes zur Versiegelung von ca. 1.200 m² Grundfläche und somit zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. In hohem Maße ist Kiefernforst und gärtnerisch genutzte Fläche betroffen. Aus Sicht erster artenschutzfachlicher Einschätzungen sind Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien/Reptilien (insb. Zauneidechse) betroffen. Hier sind noch weitere Untersuchungen notwendig.</p> <p>Die im LBP benannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind zu präzisieren, damit diese auch rechtsverbindlich festgesetzt und kontrolliert werden können.</p> <p>So ist genauer darzustellen, welche Vegetationsflächen erhalten bleiben, entwickelt, ergänzt etc. werden. Dies gilt auch für die zu rodenden und zu fällenden Gehölze, die zu bilanzieren sind und kompensiert werden müssen (Baumkartierung/Baumschutzsatzung).</p>	<p>Kenntnisnahme. Ein Artenschutzbeitrag wurde erstellt und ist Teil der Planunterlagen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im B-Plan (Erhaltung von Gehölzen), im Durchführungsvertrag sowie im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigung gesichert.</p> <p>Wird gefolgt, soweit die Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Stellplätzen, - Erhaltung vorhandener Gehölze im Südwesten und Süden des Grundstücks - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen Grundstücksgrenze <p>Kenntnisnahme. Für die Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, Bäume zu fällen. Ein Fällantrag wurde bei der Gemeinde zwischenzeitlich gestellt und bewilligt. Da-</p>	<p>Ergänzung der Begründung für den Stand Entwurf / öffentliche Auslegung</p> <p>Ergänzung Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen und Stellplätzen sowie zu erhaltender und anzupflanzender Gehölze, Ergänzung der Begründung jeweils für den Stand Entwurf / öffentliche Auslegung</p> <p>Ergänzung der Begründung, für den Stand Entwurf / öffentliche Auslegung</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Bei Kompensationspflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölzarten und/oder Blühgehölze zu verwenden.</p> <p>Für die Verbesserung des Mikroklimas ist ein hoher Durchgrünungsgrad mit mgl. vielen Bäumen und ggf. Möglichkeiten einer Dachbegrünung zu prüfen.</p> <p>Bei Eingriffen in artenschutzrechtliche Belange sind hier auch ggf. Ersatzmaßnahmen notwendig. Es ist zu prüfen, ob eine ökologische Baubegleitung einzusetzen ist.</p>	<p>nach dürfen 22 Bäume, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, gefällt werden. Als Kompensation sind 51 Bäume neu zu pflanzen. Dies geschieht teilweise im Plangebiet (nach derzeitigem Stand 16 Bäume), teilweise auf Grünflächen innerhalb der angrenzenden Seeresidenz Zeuthen, die ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers stehen (26 Bäume). Angepflanzt werden sollen Bergahorne und Stieleichen. Die Kompensation erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung und wird daher nicht unmittelbar im Bebauungsplan geregelt</p> <p>Eine Dachbegrünung ist für das vordere Gebäude vorgesehen. Eine Festsetzung erfolgt aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht, weil bereits eine Installation von Solarmodulen auf mindestens 30% der Dachfläche zwingend vorgeschrieben wird.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist bei Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind mehrere Maßnahmen vorgesehen, die Ver-</p>	<p>Keine</p> <p>Ergänzung Hinweise zum Artenschutz auf der Planzeichnung Stand Entwurf/öffentli-</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>Grundsätzlich wird es kritisch gesehen, dass man hier von der Anwendung der Eingriffsregelung absieht. Nur so wäre eine schutzgutbezogene Bilanzierung der Eingriffe nachvollziehbar möglich. Dies gilt insbesondere, da es sich hier größtenteils um Flächen im bauplanerischen Außenbereich handelt (Begründung-S. 6).</p> <p>Die Planungsabsicht auf Haus 1-Begründung S. 28, auf den Dachflächen eine Photovoltaikanlage zu errichten, wird begrüßt -sollte aber als Festsetzung in die Satzung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>FAZIT: Die Planung ist aus dem FNP entwickelbar. Aufgrund der Lage des Plangebietes zu großen Teilen im Außenbereich wird die Anwendung der Eingriffsregelung gefordert, damit der notwendige Ausgleich/Ersatz bilanziert und qualifiziert werden kann. Ein qualifizierter Artenschutzfachbeitrag wird gefordert. Die Errichtung der Photovoltaikanlage ist rechtsverbindlich festzusetzen, damit es nicht lediglich eine Absichtserklärung bleibt.</p>	<p>meidungs- und Ausgleichsfunktion übernehmen. Die im Fachbeitrag Artenschutz benannten Maßnahmen sind als Hinweise auf den Bebauungsplan aufgetragen, darunter auch der Hinweis zur einer ökologischen Baubegleitung (WSB5). Die Sicherung kann mangels Rechtsgrundlage nicht direkt im Bebauungsplan erfolgen. Im Durchführungsvertrag ist geregelt, dass die Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen sind.</p> <p>Wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt.</p> <p>Siehe vorangegangene Ausführungen</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>che Auslegung, Ergänzung der Begründung</p> <p>Siehe oben</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	Die Verbände bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnisgabe der Abwägungsentscheidung.“	Weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung des Abwägungsergebnisses.	Keine
36	<p>Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 5/5a 12529 Schönefeld Schreiben vom 13.06.2023</p> <p>„[...] nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen zu dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: Mai 2022) wird von Seiten der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg mit Bezug auf § 31 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) wie folgt Stellung genommen:</p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB.</p> <p>2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt [BER]</p> <p>3. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem o.g. Vorhaben gegenwärtig nicht entgegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>4. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: 25.04.2023).</p> <p>Begründung: Das Planungsgebiet befindet sich im Gemeindegebiet von Zeuthen im Landkreis Dahme-Spreewald des Bundeslandes Brandenburg. Der Abstand zum Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) Achenbach Krankenhaus Königs Wusterhausen beträgt ca. 5,8 km. Der Flugplatzbezugspunkt (FBP) des BER liegt ca. 8,8 km westlich vom Planungsvorhaben. Es liegt außerhalb des östlichen An- und Abflugsektors 25 L der Start- und Landebahn Süd (07R/25L). Damit befindet sich das Planungsvorhaben außerhalb von Bauschutzbereichen gern. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggeländen. Die geplanten Festsetzungen mit „Allgemeines Wohngebiet“, maximaler Firsthöhe von 12,50 m und Gebäudehöhe von maximal 9,5 m sind nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen. Auch die Zulässigkeit von Abweichungen der festgesetzten Gebäudehöhe (GH, TH, FH) durch Aufbauten mit Photovoltaik, Treppenaufgängen oder Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 2,5 m beeinträchtigen diese Belange nicht.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe von Anlagenschutzbereichen von Flugsicherungseinrichtungen. Gemäß § 18 a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) dürfen Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrich-</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird bestätigt, dass die Belange des Luftverkehrs durch die Planung nicht berührt werden.</p>	<p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>tungen gestört werden können. Nach unverbindlicher Vorprüfung des Vorhabens im Internet-Webtool des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) gern. § 18a LuftVG sind Anlagenschutzbereiche nicht betroffen (Status grün). Diese Prüfung wurde innerhalb des Planungsgebietes mit einer Höhe von 20,00 m über Grund durchgeführt.</p> <p>Insgesamt bestehen daher keine Bedenken gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 118-2 „Heinrich-Heine-Straße II“ der Gemeinde Zeuthen (Stand: 25.04.2023).</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollten die geplanten Inhalte/Gebiete des o. g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Eine interaktive Karte zur Vorprüfung von Betroffenheiten von Flugsicherungsanlagen steht Ihnen auf der Seite www.baf.bund.de zur Verfügung. 4. Diese Stellungnahme ersetzt nicht die ggfs. notwendige Beteiligung der Luftfahrtbehörde innerhalb des Baugenehmigungsverfahren oder Genehmigung von Bauhilfsmitteln / Kränen. 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nachfolgenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer Beteiligung der Bundeswehr wurde abgesehen. Es ist nicht erkennbar, dass die Planung militärische Belange berühren könnte.</p>	<p>Keine</p> <p>Keine</p>

Nr.	Beteiligter, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Folgen
	<p>5. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen zu einzelnen Landeplätzen finden Sie unter: „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg1“.</p> <p>Um Überlassung einer Kopie des Abwägungsbeschlusses wird gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Keine</p>