

## **Gemeinde Zeuthen**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Grundschule am Wald" und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren**

#### **Öffentliche Auslegung des Entwurfes Stand 12/2020**

#### **Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

1. Stellungnahmen des Landesbetriebes Forst, Untere Forstbehörde  
vom 27.11.2019 mit Korrektur vom 01.09.2020  
vom 06.07.2020
  
2. Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt  
vom 22.11.2019  
vom 03.12.2019 (3. FNP-Änderung)  
vom 02.11.2020  
vom 03.11.2020 (3. FNP-Änderung)
  
3. Stellungnahmen des Landkreises Dahme Spreewald  
vom 13.11.2019  
vom 13.11.2019 (3. FNP-Änderung)  
vom 29.10.2020  
vom 29.10.2020 (3. FNP-Änderung)



LAND BRANDENBURG



Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Potsdamer Ring 15 | 15711 Königs Wusterhausen

Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Potsdamer Ring 15  
15711 Königs Wusterhausen

Bearb.: Frau Wachtel  
Gesch.Z.: LFB-19.05-7026-31B/17/19  
Hausruf: (033 75) 252590  
Fax: (033 75) 252598  
[Birgit.Wachtel@LFB.Brandenburg.de](mailto:Birgit.Wachtel@LFB.Brandenburg.de)  
[Obf.KoenigsWusterhausen@LFB.Brandenburg.de](mailto:Obf.KoenigsWusterhausen@LFB.Brandenburg.de)  
[www.forst.brandenburg.de](http://www.forst.brandenburg.de)  
[www.forstwirtschaft-in-deutschland.de](http://www.forstwirtschaft-in-deutschland.de)

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Königs Wusterhausen, <sup>27.</sup> November 2019

**Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald“ der Gemeinde Zeuthen**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die eingereichten Unterlagen (Posteingang Obf. Königs Wusterhausen  
21.11.2019)  
wurden aus forstfachlicher Sicht geprüft.

Gemarkung Zeuthen ; Flur 14, Flurstücke : 89;100 und 104  
Bei den Flurstücken 89 und 100 handelt es sich um Straßenland.  
Das Flurstück 104 ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG<sup>1</sup>.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ges. Fläche in m <sup>2</sup>	Umwandlungsfläche in m <sup>2</sup>
Zeuthen	14	104	1.7590	ca. 3400

Für die Inanspruchnahme von Wald ist die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Zeuthen, daher kann trotz Festsetzung der Fläche als Nutzungsart Wald im Flächennutzungsplan, einer Umwandlung zugestimmt werden, da das Verfahren zur Änderung des FNP angezeigt wird.

Um das Verfahren zu vereinfachen, besteht die Möglichkeit den B-Plan im forstrechtlichen Sinne zu qualifizieren, dadurch ist ein separates Waldumwandlungsverfahren entbehrlich. Dazu können die Ersatzflächen entsprechend dem aufgeführten Kompensationsverhältnis bereits im B-Plan festgesetzt werden

**Dienstgebäude**

Oberförsterei Königs Wusterhausen

Potsdamer Ring 15

15711 Königs Wusterhausen

**Telefon**

(03375) 252590

**Fax**

(03375) 252598

Das Kompensationsverhältnis wird wie folgt festgesetzt:

1 : 1 für die Grundkompensation als Erstaufforstungsmaßnahme und

1 : 3,5 als Ersatz für den Verlust von Waldfunktionen (hier: lokaler Klimaschutz, Lärmschutz, Wald auf Erosionsgefährdeten Standorten und Erholungswald (Stufe 2) als waldbauliche Maßnahme oder Erstaufforstungsfläche

Mit freundlichen Grüßen



Wachtel  
Leiterin Revier Schönefeld

<sup>1\*</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der jeweils gültigen Fassung



Gemeinde Zeuthen  
Schillerstrasse 1  
15738 Zeuthen

Königs Wusterhausen, 1. September 2020

## Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald“ der Gemeinde Zeuthen

### 1. Änderung

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die eingereichten Unterlagen (Posteingang Obf. Königs Wusterhausen  
21.11.2019)  
wurden aus forstfachlicher Sicht geprüft.

Gemarkung Zeuthen ; Flur 14, Flurstücke : 89;100 und 104  
Bei den Flurstücken 89 und 100 handelt es sich um Straßenland.  
Das Flurstück 104 ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG<sup>1</sup>.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ges. Fläche in m <sup>2</sup>	Umwandlungsfläche in m <sup>2</sup>
Zeuthen	14	104	1.7590	ca. 3400

Für die Inanspruchnahme von Wald ist die Umwandlung in eine andere Nutzungsart bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Zeuthen, daher kann trotz Festsetzung der Fläche als Nutzungsart Wald im Flächennutzungsplan, einer Umwandlung zugestimmt werden, da das Verfahren zur Änderung des FNP angezeigt wird.

Um das Verfahren zu vereinfachen, besteht die Möglichkeit den B-Plan im forstrechtlichen Sinne zu qualifizieren, dadurch ist ein separates Waldumwandlungsverfahren entbehrlich. Dazu können die Ersatzflächen entsprechend dem aufgeführten Kompensationsverhältnis bereits im B-Plan festgesetzt werden

Das Kompensationsverhältnis wird wie folgt festgesetzt:

1 : 1 für die Grundkompensation als Erstaufforstungsmaßnahme und

1 : 2,5 als Ersatz für den Verlust von Waldfunktionen (hier: lokaler Klimaschutz, Lärmschutz, und Erholungswald (Stufe 2) als waldbauliche Maßnahme oder Erstaufforstungsfläche

Mit freundlichen Grüßen



Wachtel  
Leiterin Revier Schönefeld

<sup>1</sup>\* Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der jeweils gültigen Fassung

PE 8.7.20  
327/st.



LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Potsdamer Ring 15 | 15711 Königs Wusterhausen

Oberförsterei Königs Wusterhausen  
Potsdamer Ring 15  
15711 Königs Wusterhausen

EWS Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Bearb.: Frau Wachtel  
Gesch.Z.: LFB-19.05-7026-31/B/17/19  
Hausruf: (033 75) 252590  
Fax: (033 75) 252598  
Birgit.Wachtel@LFB.Brandenburg.de  
LFB-OBF-KW@LFB.Brandenburg.de  
[www.wald-online.de](http://www.wald-online.de)

Königs Wusterhausen, den 06. Juli 2020

### Ersatzmaßnahmen für den Erweiterungsbau Grundschule Zeuthen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Anfrage, die Heranziehung der gemeindeeigenen Waldflächen in den Abt.5541 und 5542 als Kompensationsmaßnahme für die Inanspruchnahme von Waldflächen für den Schulerweiterungsbau kann nicht befürwortet werden.

Begründung:

Am 30.06.2020 war ich vor Ort und habe mir die entsprechenden Flächen hinsichtlich Ihrer Eignung als Kompensationsfläche angeschaut.

#### Abteilung 5541:

Diese Abteilung ist in 3 Unterabteilungen (c1-c3) unterteilt. Auf der c1 stockt bereits auf 40-50 der Fläche eine Naturverjüngung von mindestens 7 Baumarten.

Die c2 ist für einen künstlichen Waldumbau zu jung und c3 ist flächig mit Eiche bestockt.

Dadurch liegt der Laubholzanteil der Fläche bereits jetzt über 10%. Die Fläche kann somit nicht als Kompensationsfläche anerkannt werden hat aber durchaus viel natürliches Verjüngungspotential.

#### Abteilung 5542:

Diese Abteilung besteht ebenfalls aus 3 Unterabteilungen (a1-a3). Auf a1 und a2 stockt bereits eine Naturverjüngung aus mindestens 6 verschiedenen Baumarten.

#### Dienstgebäude

1 = Oberförsterei Königs Wusterhausen Potsdamer Ring 15

15711 Königs Wusterhausen

#### Telefon

(03375) 252590

#### Fax

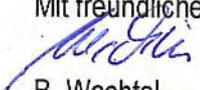
(03375) 252598

Die Teilfläche a3 ist mit Rei bestockt und ist außerdem die Fläche, die umgewandelt werden soll.

Daraus ergibt sich, dass weder die Teilflächen der Abt. 5541 noch die der Abt. 5542 als Kompensationsflächen anerkannt werden können.

Grundsätzlich wäre die Kompensation vor Ort begrüßenswert, aber die angebotenen Flächen sind als Ersatzmaßnahme nicht geeignet.

Mit freundlichen Grüßen

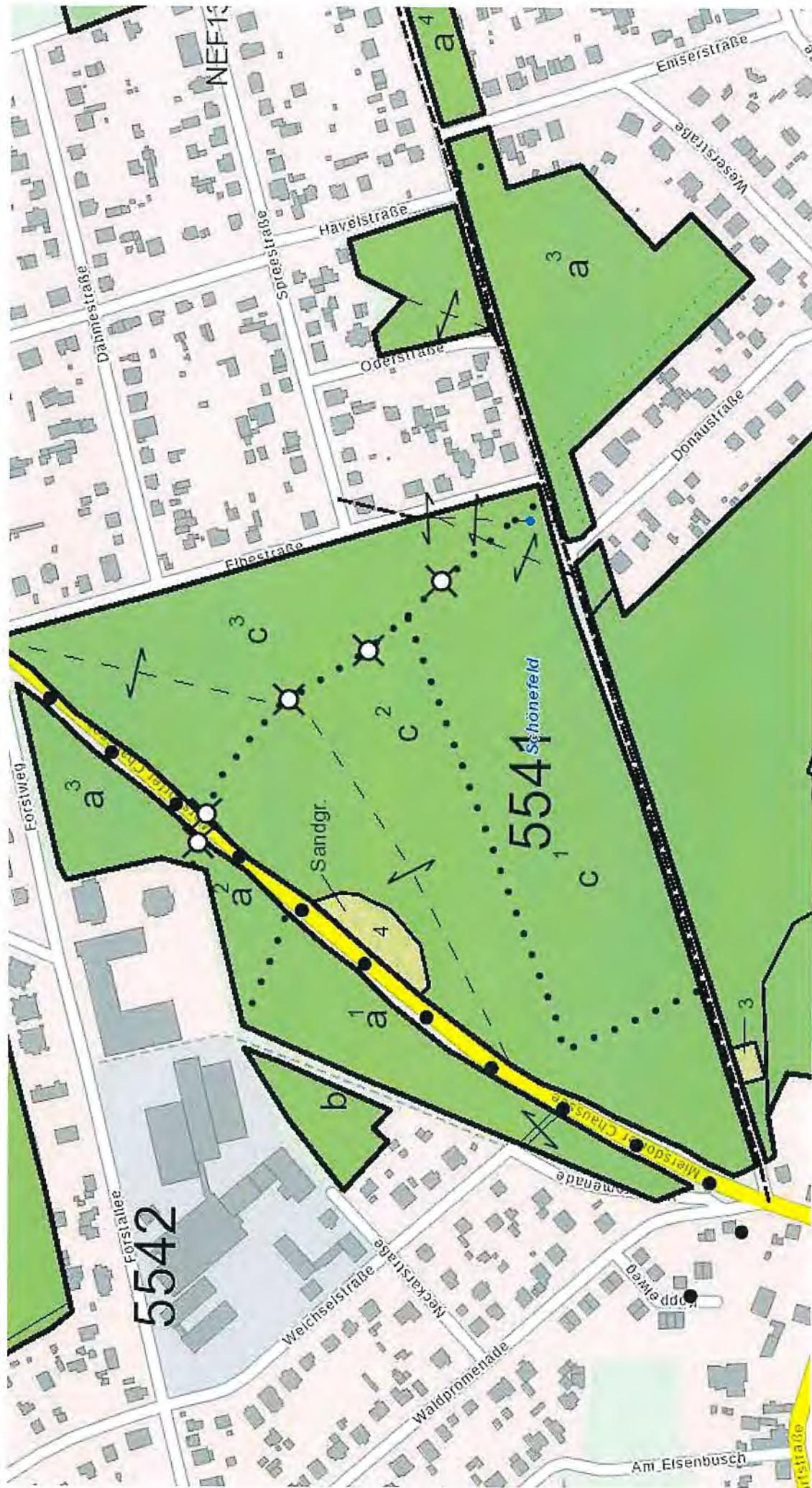


B. Wachtel

Leiterin Rev. Schönefeld

Anlage: Kartenauszug

Antrag zur Kompensation für Schulneubau





Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Str. 26 c  
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/32+24#305306/2019  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 22. November 2019

**Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 15.10.2019
- Vorentwurf, 09/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 22. November 2019 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke

## FORMBLATT

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

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen</b>
Bearbeiter	Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: T2@ifU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b>
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

#### 4. Weitergehende Hinweise



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



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

##### 1. Sachstand

Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 138 „Grundschule im Wald“ der Gemeinde Zeuthen. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht und Sicherung des Grundschulstandortes mit erforderlicher Erweiterung zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundschul- und Hortkapazität. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Im Geltungsbereich wird eine Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert.

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen. Westlich schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) an. In dem GE ist die BERLUX GmbH (Betriebsstättennummer: 50612770000) ansässig. Es handelt sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Immissionen des Straßenverkehrs entlang der Miersdorfer Chaussee nicht auszuschließen. Auf der Forstallee sind betriebsbedingte Immissionen des Schulbetriebes durch den Bring- und Abholverkehr zu berücksichtigen.

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

##### 2. Stellungnahme

Nördlich an den Geltungsbereich des B-Planes schließt sich Wohnbebauung an. Gemeinbedarfsflächen sind in Wohngebieten allgemein zulässig. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Grundschule. Geräuscheinwirkungen, die von Kindern (< 14Jahre) und den von ihnen genutzten Einrichtungen emittiert werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 BImSchG. Sie gelten als sozialadäquat. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Allerdings ist der Betreiber z.B. bei der Entwicklung der Außenanlagen (Spielplatz, PKW-Stellplätze, Ein- und Ausfahrt) und der Installation von Gebäudetechnik (z.B. Ablufteinrichtungen) an die Betreiberpflichten gem. § 22

BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gebunden. Für den außerschulischen Betrieb der Sportanlage ist diese Privilegierung nicht anzuwenden. Es sind Angaben zu den außerschulischen Nutzungen des Schulgeländes (Sportplatz, Sporthalle) zu ergänzen.

Der B-Plan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Grundschule Zeuthen schaffen. Aktuell werden 25 Klassenverbände am Standort betreut. Die Zahlen sollen sich langfristig stabilisieren. Ein Teil des Verkehrsaufkommens im Plangebiet und dem angrenzenden Wohngebiet wird durch den Bringe- und Abholverkehr verursacht. Eine hohe Frequentierung mit PKWs zu den Stoßzeiten kann relevante Immissionen für das benachbarte Wohngebiet bedeuten. Es ist zu erläutern, mit welcher Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der Erweiterung der Grundschule zu rechnen ist und ob Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die gesunden Wohnverhältnisse und den Verkehrsfluss zu den Hauptverkehrszeiten zu erwarten sind.

### 3. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Weiterentwicklung des Grundschulstandortes und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung als realisierbar eingeschätzt. Die Begründung, der Umweltbericht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind zu ergänzen, zu erläutern und deren Erheblichkeit zu bewerten.

Von der benachbarten nicht genehmigungsbedürftigen Anlage sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Immissionen der Miersdorfer Straße sind im Plangebiet- vor allem bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen (Mitwind), nicht grundsätzlich auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des Unterrichtes bzw. der Aufenthaltsqualität im Freien ist nach jetzigem Kenntnisstand jedoch auszuschließen.

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

Dieses Dokument wurde am 22. November 2019 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

## FORMBLATT

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

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald</b>

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b>
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise

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

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

Dieses Dokument wurde am 23. Oktober 2019 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ewS Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Str. 26 c  
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/1221+1#315225/2019  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
[Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de](mailto:Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de)

Cottbus, 3. Dezember 2019

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 16.10.2019
- Erläuterungen, 09/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 3. Dezember 2019 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

## FORMBLATT

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

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen</b>
Bearbeiter	Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: T2@lfU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b>
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

#### 4. Weitergehende Hinweise

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

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

##### 1. Planungsgrundsatz

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

Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.

##### 2. Sachstand- Allgemein

Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Teil-Änderungsfläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Aktuell handelt es sich um Wald.

Auf der Änderungsfläche soll die Erweiterung der Grundschule Zeuthen vorbereitet werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald“ aufgestellt.

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen. Westlich schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) an. In dem GE ist die BERLUX GmbH (Betriebsstättennummer: 50612770000) ansässig. Es handelt sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich Wohnbebauung.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Immissionen des Straßenverkehrs entlang der Miersdorfer Chaussee nicht grundsätzlich auszuschließen.

### 3. Detaillierungsgrad der Planung/Umweltbericht

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Umweltprüfung durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu ermitteln und auf deren Basis Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen. Die Aufstellung wird in Aussicht gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Geräuscheinwirkungen die von Kindern (< 14Jahre) und den von ihnen genutzten Einrichtungen emittiert werden im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des § 3 BImSchG sind. Sie gelten als sozialadäquat. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Allerdings ist der Betreiber z.B. bei der Entwicklung der Außenanlagen (Spielplatz, PKW-Stellplätze, Ein- und Ausfahrt) und der Installation von Gebäudetechnik (z.B. Ablufteinrichtungen) an die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gebunden. Für den außerschulischen Betrieb der Sportanlage ist diese Privilegierung nicht anzuwenden.

### 4. Fazit

Die vorliegende Planung entspricht in den wesentlichen Grundsätzen dem § 50 BImSchG. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderungsfläche keine grundsätzlichen Bedenken. Die Begründung, der Umweltbericht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind zu ergänzen, zu erläutern und deren Erheblichkeit zu bewerten.

Von der benachbarten nicht genehmigungsbedürftigen Anlage sind bei bestimmungsgemäßem Betrieb keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Immissionen der Miersdorfer Straße sind im Plangebiet- vor allem bei ungünstigen meteorologischen Bedingungen (Mitwind), nicht grundsätzlich auszuschließen. Eine Beeinträchtigung des Unterrichtes bzw. der Aufenthaltsqualität im Freien ist nach jetzigem Kenntnisstand jedoch auszuschließen.

Sollte sich im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben, dass durch das Vorhaben eventuelle schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu erwarten sind, sind auf nachgeordneter Planungsebene bzw. im Rahmen der Baugenehmigung Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen zu treffen.

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

Dieses Dokument wurde am 2. Dezember 2019 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

## FORMBLATT

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

#### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald</b>

Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</b>
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

<b>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</b>
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise

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

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

Dieses Dokument wurde am 23. Oktober 2019 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26 c  
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-  
3700/32+24#312304/2020  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: [www.lfu.brandenburg.de](http://www.lfu.brandenburg.de)  
TOEB@LFU.Brandenburg.de

Cottbus, 2. November 2020

**Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen**  
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 01.10.2020
- Begründung, 09.2020
- Planzeichnung, 09.2020
- Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Artenschutzfachbeitrag, 09.2020
- Faunagutachten, 09.2020
- Umweltbezogene Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Fachbereich Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald.

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:  
Seeburger Chaussee 2  
14476 Potsdam  
OT Groß Glienicke

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 2. November 2020 durch Andrea Barenz (In Vertretung Schuster, Andrea) schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen</b>
Bearbeiter	Frau Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: TOEB@ifu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<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
<b>1. <u>Sachstand</u></b> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 138 „Grundschule im Wald“ der Gemeinde Zeuthen. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht und Sicherung des Grundschulstandortes mit erforderlicher Erweiterung zur Gewährleistung einer ausreichenden	

Grundschul- und Hortkapazität. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Im Geltungsbereich wird eine Gemeindebedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan (FNP) geändert.

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen. Westlich schließt sich eines der wenigen Gewerbegebiete der Gemeinde an.

Im Geltungsbereich des B-Planes sind Immissionen des Straßenverkehrs entlang der Miersdorfer Chaussee nicht auszuschließen. Auf der Forstallee sind betriebsbedingte Immissionen des Schulbetriebes durch den Bring- und Abholverkehr zu berücksichtigen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 22.11.2019 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben.

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

## 2. Stellungnahme

Die Hinweise des LfU aus der frühzeitigen Beteiligung wurden nicht in der Begründung und dem Umweltbericht berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch innerhalb und außerhalb des Plangebietes (u.a. westlicher Gewerbebestandort, Verkehrsaufkommen, Schall- und Schadstoffimmissionen der Bauphase) und die gegebenenfalls außerschulische Nutzung des Schulgeländes werden nicht erläutert.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil vom BVerwG<sup>1</sup> verwiesen. Darin wird klargestellt, dass für eine rechtssichere Abwägung auch die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung einzustellen sind. Die Erheblichkeit der Immissionen ist dabei nicht von Belang. Er ist ein zulassungsrelevanter Belang und daher abzuhandeln.

## 3. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Weiterentwicklung des Grundschulstandortes und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand wird die vorliegende Planung weiterhin als realisierbar eingeschätzt. Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes werden jedoch nicht abgearbeitet und sind zwingend zu ergänzen.

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

Dieses Dokument wurde am 27. Oktober 2020 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

<sup>1</sup> BVerwG, Beschl. v. 31. 1. 2011- 7 B 55/10



**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen, Landkreis Dahme Spreewald</b>

*Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<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

Dieses Dokument wurde am 13. Oktober 2020 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.



Landesamt für Umwelt  
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26 c  
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz  
Gesch-Z.: LFU-TOEB-  
3700/1221+1#312376/2020  
Hausruf: +49 355 4991-1332  
Fax: +49 33201 442-662  
Internet: www.lfu.brandenburg.de  
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 2. November 2020

### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 01.10.2020
- Begründung, 09.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Der Fachbereich Naturschutz kann kapazitätsbedingt keine Stellungnahme abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 2. November 2020 durch Andrea Barenz (In Vertretung Schuster, Andrea) schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:  
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27546-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2

14476 Potsdam

OT Groß Glienicke

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2</b>
Belang	<b>Immissionsschutz</b>
Vorhaben	<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen</b>
Bearbeiter	Frau Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: TOEB@ifu.brandenburg.de

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<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
<b>1. <u>Planungsgrundsatz</u></b> Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG) i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BlmSchG) auf schutzwürdige	

Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

Für gewachsene Gemengelagen gilt ein Verbesserungsgebot bzw. Verschlechterungsverbot sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Bei Neuplanungen sind Gemengelagen auszuschließen. Hier ist der o.g. Vorsorgegrundsatz zu beachten.

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Siedlungsgebiete gem. § 34 BauGB ist, wenn keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt, grundsätzlich von der tatsächlichen Nutzung der Umgebungsbebauung auszugehen. Sofern die Gebietscharakteristik der Umgebungsbebauung im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht eindeutig bestimmt werden kann, dienen die Entwicklungsabsichten, die die Stadt im FNP festlegt, als Orientierung.

## 2. Sachstand- Allgemein

Anlass der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist die 3. Änderung des FNP der Gemeinde Zeuthen. Mit der vorliegenden Planung wird eine Teil-Änderungsfläche zukünftig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Aktuell handelt es sich um Wald. Auf der Änderungsfläche soll die Erweiterung der Grundschule Zeuthen vorbereitet werden. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald“ aufgestellt.

Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen. Westlich schließt sich ein Gewerbegebiet an. Gewerbe- und Verkehrsimmissionen sind im Plangebiet nicht grundsätzlich auszuschließen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 03.12.2019 eine Stellungnahme zum Antragsgegenstand abgegeben.

## 3. Detaillierungsgrad der Planung/Umweltbericht

Es wird auf die Ergebnisse des Umweltberichtes für den B-Plan Nr. 138 abgestellt. Bei der Änderung eines Flächennutzungsplans kann eine aktuelle Umweltprüfung aus einem Bebauungsplanverfahren für das entsprechende Gebiet genutzt werden<sup>1</sup>. Die Belange des Immissionsschutzes bzw. das Schutzgut Mensch werden jedoch in dem Umweltbericht zum B-Plan Nr. 138 nicht abgeprüft. In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil vom BVerwG<sup>2</sup> verwiesen. Darin wird klargestellt, dass für eine rechtssichere Abwägung auch die Belange des Immissionsschutzes in die Abwägung einzustellen sind. Die Erheblichkeit der Immissionen ist dabei nicht von Relevanz. Er ist ein zulassungsrelevanter Belang und daher abzuhandeln.

## 4. Fazit

Die vorliegende Planung entspricht in den wesentlichen Grundsätzen dem § 50 BImSchG. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderungsfläche weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung wurden jedoch nicht umgesetzt. Es sind alle Belange und Schutzgüter in die Abwägung einzustellen und die Auswirkung der Planung zu bewerten.

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre

<sup>1</sup> Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 14. Aufl. 2019, BauGB § 2 Rn. 12

<sup>2</sup> BVerwG, Beschl. v. 31. 1. 2011- 7 B 55/10

Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

Dieses Dokument wurde am 27. Oktober 2020 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

**FORMBLATT**  
**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren**  
**und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)**

**Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange**

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>
Belang	<b>Wasserwirtschaft</b>
Vorhaben	<b>3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald</b>

*Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.*

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input checked="" type="checkbox"/>
---	-------------------------------------

<b>1. Einwendungen</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

<b>2. Fachliche Stellungnahme</b>	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<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

Dieses Dokument wurde am 8. Oktober 2020 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.
---

# Landkreis Dahme-Spreewald

## Der Landrat



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

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Dezernat I Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaft und Tourismus
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	211
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-2394
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	Kreisentwicklung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40090-19-633
Datum:	13.11.2019
Ihr Schreiben vom:	16.10.2019
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	18.10.2019

### Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>

#### Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald"

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Planungsbüro ews Stadtanierungsgesellschaft mbH vom 16.10.2019
- Erläuterungen zu den Planintentionen und -inhalten einschließlich Planzeichnung mit grundsätzlich vorgesehenen Festsetzungen zur Nutzungsart und zur überbaubaren Grundstücksfläche - Vorentwurf, Stand 09/2019

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 Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG<sup>2</sup>

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Der Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB zu erarbeiten.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Die Methoden und Mindeststandards bei der Erfassung des Arteninventars für den Artenschutzfachbeitrag sollten sich grundsätzlich am Stand der wissenschaftlichen Forschung und

<b>Hauptsitz</b> Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) <b>Postanschrift</b> Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	<b>Verwaltungsstandorte in</b> <b>15907 Lübben (Spreewald)</b> Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 <b>15926 Luckau</b> Nonnengasse 3	<b>Verwaltungsstandorte in</b> <b>15711 Königs Wusterhausen</b> Brückenstraße 41 Schulweg 1b Fontaneplatz 10 Zeesen Karl-Liebknecht-Str. 157	<b>Bankverbindung</b> Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 BIC: WELADED1PMB	<b>Internet</b> <a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a> <b>E-Mail</b> <a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a> * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	--	---	--

an den sich daraus ableitbaren Qualitätsstandards orientieren. Der Fokus der Erfassung ist aufgrund der Ausprägung der Vorhabensfläche auf die Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse und xylobionte Insekten zu legen, parallel ist auf das Vorkommen von hügelbauenden Waldameisen zu achten. Die erfassenden Begehungen sollten an mindestens acht verschiedenen Terminen, beginnend ab März, durchgeführt werden.

Die angrenzenden Strukturen sind ebenfalls in die Untersuchungen mit einzubeziehen um, gerade für die Zeit der Bautätigkeit, Verbotstatbestände auszuschließen.

### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

### 4. Weiter gehende Hinweise

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen stellt für die östliche, um die geplante Bebauung zu erweiternde Seite des Plangebietes, eine Waldfläche dar. Der Planvorentwurf widerspricht damit in Teilen den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Entsprechend der Begründung erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Umweltbericht sind die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter (z. B. Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen usw.) zu beschreiben und zu bewerten. Es sind die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern darzustellen. Daraus sich entwickelnde nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch geeignete Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Bei der Festsetzung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ist die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg zu berücksichtigen und anzuwenden. Im Speziellen sind für die Beleuchtungsanlagen Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere festzusetzen.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und 15 BNatSchG) abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Der Vorentwurf enthält hierzu bislang noch keine entsprechenden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB hat der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als „Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich“ im Plangebiet zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind zu beschreiben und darzustellen. Bei einer unzureichenden Flächenverfügbarkeit im Plangebiet selbst können Kompensationsflächen und -maßnahmen auch außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen werden. Diese sind ebenfalls in die Planzeichnung aufzunehmen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind durch Angaben wie Pflanzqualitäten und Pflanzlisten zu konkretisieren. Dabei ist der Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur zu beachten und anzuwenden.

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

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Fläche der geplanten baulichen Erweiterung ist Teil der Forstfläche a<sup>3</sup> der Abteilung 5541 im Revier Schönefeld der Oberförsterei Königs Wusterhausen. Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Königs Wusterhausen) ist am Planverfahren zu beteiligen.

**Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG<sup>3</sup>**

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

Das Vorhaben liegt im Bereich einer Grundwasserschadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen „VEB NARVA Leuchtenbau“ (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Vorhabensbereich befindet sich in dem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 untersagt ist (Achtung, diese Allgemeinverfügung ist nicht zu verwechseln mit der vorangegangenen Allgemeinverfügung vom 01.06.2017).

Die "Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser innerhalb des in den beigefügten Karten gekennzeichneten Gebietes in der Gemeinde Zeuthen mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung" des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 kann nachgelesen werden unter:

<https://www.zeuthen.de/Das-Umweltamt-des-Landkreises-informiert-Grundwasserbelastung-mit-leichtfluechtigen-chlorierten-Kohlenwasserstoffen-LCKW-in-Zeuthen-Eintragsort-erkannt-638198.html>

Ein entsprechender Hinweis zur Allgemeinverfügung ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Aus den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen, insbesondere den Bodenluftuntersuchungen in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes, sind für die Nutzung des Schulstandortes keine Gefährdungen abzuleiten, sofern nicht in das Grundwasser eingegriffen wird.

Die Nutzung des Grundwassers ist durch die o. g. Allgemeinverfügung auf unbestimmte Zeit untersagt.

Hinsichtlich der vorliegenden Grundwasserbelastung im Vorhabensbereich wird seitens der unteren Wasserbehörde gefordert, die neuen Gebäude ohne Unterkellerung zu planen und Eingriffe in den Untergrund (Tiefbaumaßnahmen) so gering wie möglich zu halten. Das gilt auch für die Verlegung der Versorgungsleitungen. Bei der Planung der Gebäudeversorgung ist auch zu berücksichtigen, dass Erdwärmesonden aufgrund des Eingriffs in das Grundwasser nicht zulässig sind.

Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise seitens der unteren Wasserbehörde werden im Rahmen der erforderlichen Baugenehmigung gegeben.

Allgemeine Hinweise:

Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

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.

Nach § 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.

Die Lagerung, der Umschlag und die Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Ölheizungen) ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 BbgWG anzuzeigen.

#### **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

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

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen generell keine Bedenken zur geplanten Erweiterung des Schulgeländes. Für die Planung und Errichtung der Neubauten/Anlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

Das Vorhaben liegt im Bereich einer Grundwasserschadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen „VEB NARVA Leuchtenbau“ (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Vorhabensbereich befindet sich in dem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15. 06.2017 untersagt ist.

Seit September 2018 laufen Erkundungsarbeiten zur Untersuchung der aktuellen Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbelastung am Firmenstandort der BERLUX Leuchten GmbH und im Bereich der Grundwasserabstromfahne. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt hierzu ein Entwurf des Erkundungsberichtes mit Stand vom 21.05.2019 vor. Dieser Bericht wird demnächst um weitere Erkundungsergebnisse im entfernteren Grundwasserabstrom ergänzt.

Ein Hauptaugenmerk der Untersuchungen lag in der Beurteilung der Gefährdungssituation der in Rede stehenden Grundschule über den relevanten Wirkungspfad Grundwasser → Boden → Bodenluft-Luft (Raumluft) → Mensch, das heißt der mögliche Übergang von LCKW aus der oberen Grundwasserlamelle in die Bodenluft mit weiterem Transfer in die Luft bzw. bei vorhandener Bebauung in die Raumluft.

Aus den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen, insbesondere den Bodenluftuntersuchungen in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes, sind für die Nutzung des Schulstandortes keine Gefährdungen abzuleiten. Dieses Ergebnis wird bekräftigt durch die Raumluftuntersuchung im Schulgebäude, welche die Gemeinde Zeuthen aus Vorsorgegründen durchführen lassen hat.

Die Nutzung des Grundwassers ist durch die o. g. Allgemeinverfügung auf unbestimmte Zeit untersagt.

Hinsichtlich der vorliegenden Grundwasserbelastung im Vorhabensbereich wird aus bodenschutzfachlicher Sicht empfohlen, die neuen Gebäude ohne Unterkellerung zu planen und Eingriffe in den Untergrund (Tiefbaumaßnahmen) so gering wie möglich zu halten. Das gilt insbe-

sondere für die Verlegung der Versorgungsleitungen. Bei der Planung der Gebäudeversorgung ist auch zu berücksichtigen, dass Erdwärmesonden nicht zulässig sind.

Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden im Rahmen der notwendigen Baugenehmigung gegeben.

Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

#### **Untere Bauaufsichtsbehörde** gemäß BauGB

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

Im weiteren Planverfahren sind, wie in der Begründung zum Vorentwurf erläutert, die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung zu ergänzen.

Werden die o. g. Angaben nicht ergänzt handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Schulerweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich. Da hier für ein im Außenbereich nicht privilegiertes Vorhaben eine planerische Grundlage geschaffen werden soll, reicht ein einfacher Bebauungsplan nicht aus, da dieser die Geltung der Beschränkungen des § 35 BauGB nicht aufheben kann. Mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB kann das Planungsziel nicht erreicht werden (Bay. VGH, Urteil vom 31. März 2004 - 1 N 01.1157). Der Bebauungsplan ist gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zu qualifizieren; das zulässige Maß der baulichen Nutzung muss festgesetzt werden.

#### **Brandschutzdienststelle** gemäß BbgBKG<sup>4</sup>, BbgBO<sup>5</sup>, BbgBauVorIV<sup>6</sup>

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

Die Zufahrtwege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO und den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (Ausgabe 2017/1) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung nach § 3 Abs. 1 Nr. 1

BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeige-  
verfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

#### Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

#### Bodendenkmalschutz

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

### **Amt für Schulverwaltung**

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

Aufgrund aktuell steigender Schülerzahlen reicht die Kapazität der Grundschule Zeuthen nicht aus, um den Bedarf zu decken. Die Grundschule Zeuthen wurde als dreizügige Grundschule errichtet. Auch bei einem prognostisch leichten Rückgang in der Alterskohorte der null bis unter 15-jährigen bis zum Jahr 2030, ist eine Erweiterung der Grundschule Zeuthen erforderlich, um den Bedarf an Plätzen im Grundschulbereich zu decken.

Aus schulplanerischer Sicht wird die geplante Erweiterung der Grundschule am Wald in Zeuthen positiv bewertet.

### **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

Auf den zu verwendenden Katastervermerk 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.) wird hingewiesen.

### **Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB, BauNVO<sup>7</sup>**

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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

Eine konkrete Prüfung des Planinhaltes ist erst möglich, wenn die Planzeichnung den Vorgaben des BauGB und der BauNVO entspricht. Die Darstellung der Planintentionen ist aufschlussreich, aber als zukünftiges Satzungsdocument nicht ausreichend.

Im weiteren Planverfahren sind die Unterlagen gemäß § 2a BauGB zu qualifizieren.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heiko Jahn

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)  
<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)  
<sup>3</sup> 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)  
<sup>4</sup> 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 Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)  
<sup>5</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)  
<sup>6</sup> Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorIV) vom 7. November 2016 (GVBl. II/16 Nr. 60), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 22, S. 29)  
<sup>7</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

# Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Dezernat I Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaft und Tourismus
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	211
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-2394
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	Kreisentwicklung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40091-19-633
Datum:	13.11.2019
Ihr Schreiben vom:	16.10.2019
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	18.10.2019

## Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB<sup>1</sup>

Gemeinde Zeuthen

### 3. Änderung Flächennutzungsplan

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Planungsbüro ews Stadtanierungsgesellschaft mbH vom 16.10.2019
- Planzeichnung mit Darstellung des Änderungsbereiches (Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung) im Maßstab 1 : 10.000 und Erläuterungen - Vorentwurf, Stand 09/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Untere Naturschutzbehörde gemäß BNatSchG<sup>2</sup>, BbgNatSchAG<sup>3</sup>

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

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Änderung der Flächenzuordnung von Wald zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Durch die geplante Änderung wird aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bereits zur Minderung von möglichen Beeinträchtigungen durch die Wahl einer flächenschonenden Variante (im Vergleich zum deutlichen größeren Flächenverbrauch durch einen zweiten Schulstandort) beigetragen.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 26 und 28 bis 30 BNatSchG sind durch den Änderungsbereich nicht betroffen.

Hauptsitz  
Reutergasse 12  
15907 Lübben (Spreewald)  
Postanschrift  
Postfach 14 41  
15904 Lübben (Spreewald)

Verwaltungsstandorte in  
15907 Lübben (Spreewald)  
Beethovenweg 14  
Weinbergstraße 1  
Hauptstraße 51  
Logenstraße 17  
15926 Luckau  
Nonnengasse 3

Verwaltungsstandorte in  
15711 Königs Wusterhausen  
Brückenstraße 41  
Schulweg 1b  
Fontaneplatz 10  
Zeesen  
Karl-Liebkecht-Str. 157

Bankverbindung  
Mittelbrandenburgische  
Sparkasse in Potsdam  
IBAN: DE22 1605 0000  
3681 0244 47  
BIC: WELADED1PMB

Internet  
[www.dahme-spreewald.de](http://www.dahme-spreewald.de)  
E-Mail  
[post@dahme-spreewald.de](mailto:post@dahme-spreewald.de)  
\* Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.

Gebiete gemäß § 32 BNatSchG/Europäisches Netz „NATURA 2000“ (FFH/SPA-Gebiete), werden von der 3. Änderung ebenfalls nicht berührt.

Der Änderungsbereich ist nicht als geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG erfasst. Gemäß den vorliegenden Bodenschätzkarten ist der konkrete Standort nicht als Niedermoorstandort anzusprechen.

Die Fläche der Änderung ist Teil der Forstfläche a<sup>3</sup> der Abteilung 5541 im Revier Schönefeld der Oberförsterei Königs Wusterhausen. Die Oberförsterei ist im Rahmen des Planverfahrens hinsichtlich der notwendigen Waldumwandlung zu beteiligen.

#### **Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG<sup>4</sup>**

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

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich einer Grundwasserschadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen „VEB NARVA Leuchtenbau“ (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Änderungsbereich befindet sich in dem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 untersagt ist (Achtung, diese Allgemeinverfügung ist nicht zu verwechseln mit der vorangegangenen Allgemeinverfügung vom 01.06.2017).

Die "Allgemeinverfügung zur Untersagung der Benutzung von Grundwasser innerhalb des in den beigefügten Karten gekennzeichneten Gebietes in der Gemeinde Zeuthen mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung" des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 kann nachgelesen werden unter:

<https://www.zeuthen.de/Das-Umweltamt-des-Landkreises-informiert-Grundwasserbelastung-mit-leichtfluechtigen-chlorierten-Kohlenwasserstoffen-LCKW-in-Zeuthen-Eintragsort-erkannt-638198.html>

Ein entsprechender Hinweis zur Allgemeinverfügung ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Die Nutzung des Grundwassers ist im Geltungsbereich der o. g. Allgemeinverfügung auf unbestimmte Zeit untersagt.

Allgemeine Hinweise:

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung urbaner Nutzungen sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

Nach § 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 Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

- Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

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

Seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bestehen generell keine Bedenken zur geplanten Erweiterung des Schulgeländes und somit zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen. Für die Planung und Errichtung der Neubauten/Anlagen sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Zeuthen liegt im Bereich einer Grundwasser-schadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen „VEB NARVA Leuchtenbau“ (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Änderungsbereich befindet sich in dem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 untersagt ist.

Seit September 2018 laufen Erkundungsarbeiten zur Untersuchung der aktuellen Boden-, Bodenluft- und Grundwasserbelastung am Firmenstandort der BERLUX Leuchten GmbH und im Bereich der Grundwasserabstromfahne. Der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt hierzu ein Entwurf des Erkundungsberichtes mit Stand vom 21.05.2019 vor. Dieser Bereich wird demnächst um weitere Erkundungsergebnisse im entfernteren Grundwasserabstrom ergänzt.

Ein Hauptaugenmerk der Untersuchungen lag in der Beurteilung der Gefährdungssituation der in Rede stehenden Grundschule über den relevanten Wirkungspfad Grundwasser → Boden → Bodenluft-Luft (Raumluft) → Mensch, das heißt der mögliche Übergang von LCKW aus der oberen Grundwasserlamelle in die Bodenluft mit weiterem Transfer in die Luft bzw. bei vorhandener Bebauung in die Raumluft.

Aus den bislang vorliegenden Untersuchungsergebnissen, insbesondere den Bodenluftuntersuchungen in unmittelbarer Nähe des Schulgeländes, sind für die Nutzung des Schulstandortes keine Gefährdungen abzuleiten. Dieses Ergebnis wird bekräftigt durch die Raumluftuntersuchung im Schulgebäude, welche die Gemeinde Zeuthen aus Vorsorgegründen durchführen lassen hat.

Die Nutzung des Grundwassers ist durch die o. g. Allgemeinverfügung auf unbestimmte Zeit untersagt.

Hinsichtlich der vorliegenden Grundwasserbelastung im Vorhabensbereich wird aus bodenschutzfachlicher Sicht empfohlen, die neuen Gebäude ohne Unterkellerung zu planen und Eingriffe in den Untergrund (Tiefbaumaßnahmen) so gering wie möglich zu halten. Das gilt insbesondere für die Verlegung der Versorgungsleitungen. Bei der Planung der Gebäudeversorgung ist auch zu berücksichtigen, dass Erdwärmesonden nicht zulässig sind.

Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden im Rahmen der notwendigen Baugenehmigung gegeben.

Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

#### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

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

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

**Brandschutzdienststelle**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Untere Denkmalschutzbehörde**Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

Bodendenkmalschutz

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

**Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB**

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

Im weiteren Planverfahren sind die Unterlagen gemäß § 2a BauGB zu qualifizieren.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heiko Jahn

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

<sup>3</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 03), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

<sup>4</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWVG) 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)



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

ews Stadt-sanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Amt:	Bauordnungsamt
Anschrift:	Bauleit- und strategische Planung Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	111
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-2394
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40225-20-633
Datum:	29.10.2020
Ihr Schreiben vom:	01.10.2020
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	02.10.2020

### Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup>

#### Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald"

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Planungsbüro ews Stadt-sanierungsgesellschaft mbH vom 01.10.2020
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 - Entwurf, Stand 09/2020
- Begründung mit Umweltbericht - Entwurf Stand 09/2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Projektnr.: 18-177G - Stand September 2020
- Faunagutachten, Artengruppen Fledermäuse und Vögel, Projektnr.: 18-177G - Stand September 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Untere Naturschutzbehörde gemäß BNatSchG<sup>2</sup>

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Unter Punkt 3.4.2.2 der Begründung erfolgt eine Aufzählung der für die Kompensation in Anspruch genommenen Flurstücke. Bei den Flurstücken, die in der Gemarkung Wildau für eine Kompensationsnutzung vorgesehen sind, werden unter anderem auch die Flurstücke 634, 1062 und 1066 der Flur 3 aufgeführt. Für diese Flurstücke ist keine Verortung über die dem Landkreis zur Verfügung stehenden Mittel möglich.

<b>Hauptsitz</b> Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) <b>Postanschrift</b> Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	<b>Verwaltungsstandorte in</b> 15907 Lübben (Spreewald) Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3	<b>Verwaltungsstandorte in</b> 15711 Königs Wusterhausen Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Zeesen Karl-Liebkecht-Straße 157	<b>Bankverbindung</b> Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 BIC: WELADED1PMB	<b>Internet</b> <a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a> <b>E-Mail</b> <a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a> * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	--	---	---	--

Für das Flurstück 634 könnte eventuell ein Fehler in der Ziffernposition vorliegen, da sich im Kompensationsbereich in der Gemarkung Wildau für die Flur 3 ein Flurstück 643 unmittelbar neben dem ebenfalls für die Kompensation genutzten Flurstück 620 befindet. Die Flächen der Flurstücke 1062 und 1066 sind ggf. im Rahmen einer Zusammenlegung von Flurstücken unter einer anderen Flurstücksnummer erfasst. Dieser Sachverhalt ist zu klären und die betreffenden Kompensationsflurstücke sind hinsichtlich der zweifelsfreien Identifikation und Zuordnung klar zu benennen.

Vor dem Hintergrund der Lage Kompensationsflurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01-03-02 "Röthegrund I" der Stadt Wildau ist für die Flächen der Entsiegelung eine dauerhafte Freihaltung zur Erfüllung der Kompensationsvoraussetzungen rechtlich zu sichern. Eine Überbauung der entsiegelten Kompensationsflächen, z. B. auf Grundlage des Bebauungsplanes, ist nicht zulässig.

Vor der Baufeldfreimachung für die zukünftigen Bauvorhaben ist hinsichtlich der betroffenen drei Reviere der Mönchsgrasmücke und des Rotkehlchens bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises die Notwendigkeit der im Artenschutzfachbeitrag empfohlenen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG abzufragen und die Ausnahme ggf. zu beantragen.

Bei Beachtung der oben genannten Sachverhalte bestehen keine Bedenken gegen Bebauungsplan.

#### **Untere Wasserbehörde**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Hinweise der vorangegangenen Stellungnahme behalten ihre Gültigkeit. Der nachrichtliche Hinweis zur Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 zur Untersagung der Grundwassernutzung ist im Plandokument erfolgt.

#### **Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BauGB**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Stellungnahme aus der vorangegangenen Beteiligung wird in der Begründung ausreichend berücksichtigt. Ebenso wurde die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 zur Untersagung der Grundwassernutzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in das Plandokument übernommen.

Konkrete Nebenbestimmungen und Hinweise seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden im Rahmen der Baugenehmigung gegeben.

#### **Untere Bauaufsichtsbehörde**

- Keine Einwände

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

Es ist zu erläutern, was "gedeckte" und "ungedeckte" Sportanlagen sind. Sportanlagen auf einer ausgewiesenen Fläche für Gemeinbedarf „Schule und Sporthalle“ gehören in der Regel zur Hauptanlage.

#### **Brandschutzdienststelle** gemäß BbgBO<sup>3</sup>, BbgBKG<sup>4</sup>, BbgBauVorIV<sup>5</sup>

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Zufahrtwege und Stellflächen sind gemäß § 5 BbgBO und den "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) i. V. m. der "Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen" (Ausgabe 2017/1) herzustellen.

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten.

Zur Brandbekämpfung ist für die Schule eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Innerhalb des bereits bebauten Gebietes wird von einer angemessenen Löschwasserversorgung ausgegangen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorIV).

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

##### Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

##### Bodendenkmalschutz

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

**Amt für Schulverwaltung**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Entsprechend dem Monitoringbericht 2020 der Schulentwicklungsplanung ist die Grundschule am Wald Zeuthen in ihrem Bestand gesichert. Auf Grundlage der aktuellen Planzahlen wird der Schulbetrieb mit einer Unterbrechung im Schuljahr 2022/23 durchgängig vierzünftig zu organisieren sein. 2022/23 werden voraussichtlich fünf erste Klassen eingeschult.

Im Vergleich zu den Prognosen aus dem Jahr 2019 ist ein leichter Anstieg der voraussichtlich einzuschulenden Kinder zu verzeichnen. Aktuell sind keine Auswirkungen auf die erforderliche Zügigkeit ersichtlich. Die Kapazitätsgrenze für die vierzügige Beschulung beträgt 116 SchülerInnen. Bei einem weiteren Anstieg der Schülerzahlen wäre in einzelnen Schuljahren die fünfzügige Organisation des Schulbetriebs möglich.

**Kataster- und Vermessungsamt**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die vermessungs- und katastertechnische Bescheinigung ist mit dem vorgegebenen Wortlaut nach 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. Der bisher im letzten Satz gewählte Begriff "einwandfrei" ist durch den Begriff "eindeutig" zu ersetzen.

**Bauleit- und strategische Planung gemäß BauGB, BauNVO<sup>6</sup>**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die textlichen Festsetzungen müssen eindeutig und bestimmt sein. In den textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 werden die Begriffe "*gedeckte*" und "*ungedekzte*" Sportanlagen verwendet. Diese Begrifflichkeiten sind im Planungsrecht nicht bekannt und finden auch in der Begründung keine Erläuterung. In der textlichen Festsetzung Nr. 2 werden für die ungedeckten Sportanlagen als Nebenanlagen Regelungen zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass Sportanlagen für den Schulbetrieb als Hauptanlagen zu werten sind und somit die Überschreitungsregelung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO keine Anwendung finden kann.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 bzw. in der Begründung aufgeführten Flurstücke zur Kompensation von Bodenversiegelungen (Entsiegelungsmaßnahme E 1) in Wildau sind teilweise historisch oder fehlerhaft angegeben. Im Einzelnen handelt es sich um die Flurstücke 634, 1062 und 1066 der Flur 3 in der Gemarkung Wildau. Zum Satzungsbeschluss sind die Flurstücksangaben zu aktualisieren.

Die in der Begründung unter Punkt 4.3 vorgenommene Erläuterung zur überbaubaren Grundstücksfläche (Absatz 1) ist fehlerhaft. Hier werden drei parallele Baufenster erläutert.

Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Lindner

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

<sup>2</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

<sup>3</sup> Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)

<sup>4</sup> 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 Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)

<sup>5</sup> Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorV) vom 7. November 2016 (GVBl. II/16 Nr. 60), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 22, S. 29)

<sup>6</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



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

ews StadtSanierungsgesellschaft mbH  
Grünberger Straße 26c  
10245 Berlin

Amt:	Bauordnungsamt Bauleit- und strategische Planung
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	111
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-2394
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	bau_planung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40224-20-633
Datum:	29.10.2020
Ihr Schreiben vom:	01.10.2020
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	02.10.2020

### Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup>

#### Gemeinde Zeuthen

#### 3. Änderung Flächennutzungsplan

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Planungsbüro ews StadtSanierungsgesellschaft mbH vom 01.10.2020
- Planzeichnung mit Darstellung des Änderungsbereiches (Gegenüberstellung 2. und 3. Änderung) im Maßstab 1 : 10.000 und Begründung/Umweltbericht – Entwurf, Stand 09/2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Unterlagen zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden zur Kenntnis genommen. Es ergeht nachfolgende Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Grundsätzlich bestehen naturschutzfachlich keine Bedenken gegen die Änderung der Flächenzuordnung von Wald zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule.

Im parallel laufenden Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" sind die entsprechenden naturschutzrechtlichen Belange vollständig berücksichtigt und abgearbeitet worden. Die zugehörigen Untersuchungen, Prüfungen, Auswertungen und Ausarbeitungen sind im Hinblick auf das Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes so erstellt worden, dass diese den Anforderungen beider Verfahren genügen könnten.

Formal muss aber auch das Planverfahren der Flächennutzungsplanänderung den Anforderungen des § 2 Abs. 4 BauGB genügen. Der Umfang des Umweltberichtes im aktuellen Entwurf ist zu kurz ausgeführt. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB gibt im Rahmen der Abschichtungsregelung die

<b>Hauptsitz</b> Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) <b>Postanschrift</b> Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	<b>Verwaltungsstandorte in 15907 Lübben (Spreewald)</b> Beethovenweg 14 Weinbergstraße 1 Hauptstraße 51 Logenstraße 17 15926 Luckau Nonnengasse 3	<b>Verwaltungsstandorte in 15711 Königs Wusterhausen</b> Brückenstraße 41 Schulweg 1 b Fontaneplatz 10 Zeesen Karl-Liebnecht-Straße 157	<b>Bankverbindung</b> Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam IBAN: DE22 1605 0000 3681 0244 47 BIC: WELADED1PMB	<b>Internet</b> <a href="http://www.dahme-spreewald.de">www.dahme-spreewald.de</a> <b>E-Mail</b> <a href="mailto:post@dahme-spreewald.de">post@dahme-spreewald.de</a> * Die genannten E-Mail Adressen dienen nur dem Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung.
--	---	--	---	---

Möglichkeit, die für den Umweltbericht des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens gewonnenen Daten auch für das Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplanes zu nutzen. Für den Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren ist eine speziell auf diese Änderung bezogene Darstellung der Ergebnisse aus den vorhandenen gebietsbezogenen Untersuchungen für den Bebauungsplan vorzunehmen. Hierfür ist mindestens eine Zusammenfassung des parallel erstellten Bebauungsplan-Umweltberichtes erforderlich, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.

#### **Untere Wasserbehörde gemäß BauGB, BbgWG<sup>2</sup>**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Bereich der Grundwasserschadstofffahne mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW), dessen Eintragsort auf dem westlich benachbarten Gelände des ehemaligen "VEB NARVA Leuchtenbau" (heute BERLUX Leuchten GmbH) liegt. Der Bereich befindet sich in einem behördlich festgelegten Gebiet, in dem die Nutzung des Grundwassers (z. B. Brauchwasserbrunnen, Erdwärmesonden) durch die Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 auf unbestimmte Zeit untersagt ist. (Achtung, diese Allgemeinverfügung ist nicht zu verwechseln mit der vorherigen Allgemeinverfügung vom 01.06.2017).

Gemäß § 5 Abs. 6 BauGB ist ein nachrichtlicher Hinweis zur Allgemeinverfügung in das Plandokument aufzunehmen.

Die Allgemeinverfügung und ihr Geltungsbereich kann nachgelesen werden unter:

<https://www.zeuthen.de/Das-Umweltamt-des-Landkreises-informiert-Grundwasserbelastung-mit-leichtfluechtigen-chlorierten-Kohlenwasserstoffen-LCKW-in-Zeuthen-Eintragsort-erkannt-638198.html>

Weitere allgemeine Hinweise:

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung urbaner Nutzungen sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.

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 Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde**

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Ein nachrichtlicher Hinweis zur Allgemeinverfügung des Landkreises Dahme-Spreewald vom 15.06.2017 ist in das Plandokument aufzunehmen (siehe Stellungnahme der unteren Wasserbehörde).

**Untere Bauaufsichtsbehörde**

Keine Stellungnahme abgegeben.

**Untere Denkmalschutzbehörde**Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

Bodendenkmalschutz

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

**Bauleit- und strategische Planung** gemäß BauGB

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
- Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Bei der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um ein eigenständiges Planverfahren. Unabhängig von den Erläuterungen im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald" ist für die Flächennutzungsplanänderung eine Begründung gemäß § 2a BauGB zu erstellen. Sie muss Auskunft geben über Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, und als gesonderten Bestandteil einen Umweltbericht nach den Anforderungen des BauGB enthalten. In der Begründung muss deshalb das „tragende Gerüst“ der Abwägung der durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange deutlich werden; die städtebaulichen Gründe für das Vorziehen bzw. Zurückstellen bestimmter Belange müssen nachvollziehbar sein. Die Begründung ist i. S. einer rechtssicheren Planung entsprechend zu ergänzen.

Die verwendeten Planzeichen sind auf dem Plandokument zu erläutern.

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

Das Ergebnis der Abwägung ist unter Angabe des im Schriftkopf benannten Aktenzeichens gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Lindner

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

<sup>2</sup> 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)