

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/2019)

März 2020

ABLAUF DER BETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (06/2017) des B-Planes

- Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, gemäß öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 05.09.2018, sich vom 13.09. bis 12.10.2018 im Rathaus über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen zu informieren, die Planung zu erörtern sowie sich innerhalb dieser Frist zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Es gingen eine Stellungnahmen ein.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 13.09.2018 ausgelöst. Von den 25 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 21 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

Förmliche Beteiligung zum Entwurf (09/2019) des B-Planes

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes (09/2019) fand nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 25.09.2019 vom 07.10.2019 bis 06.11.2019 statt. Es gingen eine Stellungnahmen ein.
- Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 15.10.2019 ausgelöst. Von den 17 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 13 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

Erneute Beteiligung zum Entwurf (12/2019) des B-Planes

- Die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes (12/2019) fand nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen vom 08.01.2020 vom 20.01.2020 bis 07.02.2020 statt. Es gingen keine Stellungnahmen ein.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 20.01.2020 ausgelöst. Die 4 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich jeweils mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 5) Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14411 Potsdam Vorentwurf 08/2018: 15.10.2018		
Ziele u. Grundsätze der Raumordnung	– Kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. – Verweis auf das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Geltungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. Die geplanten Festsetzungen zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sind hier möglich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung, was in die Begründung des B-Planes aufgenommen wird.	B
	– Information zu Rechtsgrundlagen, Hinweis auf den im Aufstellungsverfahren befindlichen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Entwurf 09/2019: 06.11.2019	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Mi Inkrafttreten des LEP HR ist nunmehr Ziel Z 5.6 Abs. 1 LEP HR maßgeblich (Lage des Plangebietes im Gestaltungsraum Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung ohne quantitative Beschränkung ermöglicht wird und die Gemeinden große Spielräume zur Binnendifferenzierung haben. – Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung, was in die Begründung des B-Planes aufgenommen wird.	–
	Entwurf 12/2019: 14.02.2020 – Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Der B-Plan steht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung, was in die Begründung des B-Planes aufgenommen wird.	B
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald Gulbener Str. 24, 03046 Cottbus Vorentwurf 08/2018:		
Regionale Raumordnungsziele	– Keine Einwendungen. Entwurf 09/2019	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen Vorentwurf 08/2018: 18.09.2018		
Baudenkmalpflege	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
Bodendenkmalpfl.	– Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsicht. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten. Entwurf 09/2019: 07.11.2019	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Baudenkmalpflege	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
Bodendenkmalpfl.	– Verweis auf Stellungnahme vom 18.09.2018 zum Vorentwurf.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
4	Landesamt für Bauen und Verkehr PSF 10 07 44, 03007 Cottbus Vorentwurf 08/2018: 27.09.2018		
Verkehr (Straße, Schiene,	– Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. – Belang der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisen-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Schifffahrt, Luftverkehr)	bahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden durch die geplante Nutzung nicht berührt.		
	– Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV), aber im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungsanlagen des Flughafens Berlin-Schönefeld. Aufgrund der maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m zum Bezugspunkt ist eine Berührung ziviler luftrechtlicher Belange bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Andernfalls ist vorsorglich die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg am Planungsverfahren zu beteiligen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale und damit die bauliche Verdichtung der Ortslage stehen im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel, verkehrsvermeidende Strukturen zu entwickeln. Die fußläufige Entfernung der Plangebiets zu den Haltestellen des übrigen ÖPNV werden positiv bewertet. Die Einrichtung eines Gehwegs parallel zur Forstallee wird begrüßt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	Entwurf 09/2019: 07.11.2019 – Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände. Im Übrigen weitgehend gleichlautende und inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (vom 27.09.2018).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
5	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstr. 26, 03046 Cottbus Vorentwurf 08/2018: 20.09.2018		
Geologie, Bergbau	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung notwendig.	–
6	Landesamt für Umwelt Postfach 60 10 61. 14410 Potsdam Vorentwurf 08/2018: 19.10.2018		
Immissionsschutz	– Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Plans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung derzeit nicht erkennbar.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nach aktuellem Stand der Planung durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2022 und die "Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen" vom 19.08.1970 zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.	–
Wasserwirtschaft	– Während der Baumaßnahme besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Hinweise sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen.	–
	– Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt	Die Anregung wird berücksichtigt.	P

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden. Entwurf 09/2019: 08.11.2019	– Durch die Neuplanung wird die Versiegelung auf dem Grundstück des bisherigen Supermarktes gegenüber der Bestandssituation deutlich reduziert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden so gewählt, dass die gewünschte Wohnnutzung umsetzbar ist und die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert wird. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG gilt unabhängig vom B-Plan und ist anzuwenden.	P
Immissionsschutz	– Inhaltlich weitgehend identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (siehe weiter oben).	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Keine weitere Beteiligung notwendig.	–
Wasserwirtschaft	– Die in der Stellungnahme (des LfU) vom 19.10.2016 zum Vorentwurf (siehe weiter oben) getroffenen Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit, da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt.	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Keine weitere Beteiligung notwendig.	–
7	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Am Baruther Tor 12, 15806 Zossen Vorentwurf 08/2018: 09.10.2018		
Bundes- u. Landesstraßen	– Grundsätzliche Zustimmung zum Vorentwurf des B-Planes. Planungen bezüglich Bundes- und Landesstraßen werden aus heutigem Erkenntnisstand nicht betroffen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung notwendig.	–
7a	Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Königs Wusterhausen Potsdamer Ring 15, 15711 Königs Wusterhausen Entwurf 09/2019: 29.11.2019		
Waldflächen, Forstflächen	<i>Hinweis: Die Beteiligung des Landesbetriebes Forst erfolgte erstmalig zum Entwurf des Bebauungsplanes, 09/2019. Zum Vorentwurf erfolgte keine Beteiligung.</i> – Bei dem Flurstück 126/1 handelt es sich teilweise um Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) mit einer Fläche von ca. 1.000 m ² . Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Waldfläche Abt. 5539 x4 im WAG 235, die gleichzeitig als geschütztes Biotop (Erlenbruchwald) eingestuft ist. Eine Umwandlung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen sind alle geeigneten Vorkehrungen zu treffen, um Schädigungen am Biotop zu vermeiden. Entwurf 12/2019: 29.01.2020	Die Anregung wird berücksichtigt. – Durch den Bebauungsplan soll das geschützte Biotop nicht beeinträchtigt und vorhandener Wald nicht umgewandelt werden. Die Grenze des geschützten Biotops wird in der Planzeichnung gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Außerdem wird die Fläche des geschützten Biotops als private Grünfläche "geschütztes Biotop" festgesetzt. In den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird unter Nr. 4 auf das geschützte Biotop und die Erforderlichkeit dessen Nichtbeeinträchtigung hingewiesen.	P, T, B
	– Von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes sind keine waldrechtlichen Belange betroffen, daher bleibt die Stellungnahme vom 29.11.2019 (siehe oben) vollumfänglich bestehen.	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.	–
8	Landkreis Dahme-Spreewald Reutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald) Vorentwurf 08/2019: 17.10.2018		
Unt. Naturschutzbehörde (UNB)	– Das Flurstück 126/1 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf ist Teil eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops. Im Planvorentwurf fehlt die erforderliche Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt. Im weiteren Verfahren muss sich mit möglichen Beeinträchtigungen des Biotops und deren Vermeidung auseinandergesetzt werden. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen vorzunehmen. Das geschützte Biotop ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen. Aufgrund der Kleinflächigkeit und isolierten Lage der Biotopfläche (Flurstück 126/1 im Plangebiet sowie das angrenzende Flurstück 126/2 außerhalb des Plangebietes) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung jede weitere Beeinträchtigung dieser Biotopfläche auszuschließen. Aufgrund der hohen innerörtlichen Bedeutung der geschützten Biotopfläche	Die Anregung wird berücksichtigt. – Durch den Bebauungsplan soll das geschützte Biotop nicht beeinträchtigt werden. Die Grenze des geschützten Biotops wird in der Planzeichnung gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme). Außerdem wird die Fläche des geschützten Biotops als private Grünfläche "geschütztes Biotop" festgesetzt. In den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird unter Nr. 4 auf das geschützte Biotop und die Erforderlichkeit dessen Nichtbeeinträchtigung hingewiesen.	P, T, B

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>sind alle möglichen Beeinträchtigungen von dieser Biotopfläche durch geeignete Maßnahmen fernzuhalten.</p> <p>– Die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages für das Plangebiet und die an den südöstlichen Planbereich unmittelbar angrenzenden Biotopflächen ist erforderlich. Durch eine Relevanzanalyse ist zu ermitteln, für welche Tiergruppen vertiefende Untersuchungen notwendig sind.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>– Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange wurde aufgrund des Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde ein faunistisches Gutachten erstellt (Natur + Text GmbH, 20.03.2019), in dem im Sinne einer Relevanzanalyse für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Insekten ermittelt werden sollte, für welche Tiergruppen ggf. vertiefende Untersuchungen erforderlich sind. Im Ergebnis der Relevanzanalyse wurde festgestellt, dass bei Abriss des ehemaligen Einzelhandelsgebäudes in den Wintermonaten (außerhalb der Brutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen) Beeinträchtigungen der Artengruppen vermieden werden können. Es wurde empfohlen, an die neuen Gebäude als Kompensation entsprechende Brutvogelnisthilfen und optimalerweise auch Fledermausquartierstrukturen zu integrieren. Bauzeitliche Beeinträchtigungen sind nur im Hinblick auf die im Umfeld vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Da keine Hinweise auf besonders störungsempfindliche Arten vorliegen, ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Brutvögel durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auszugehen. Weitere Artengruppen sind nach Einschätzung der Gutachter nicht betroffen.</p> <p>Da die Untere Naturschutzbehörde in Auswertung des Gutachtens vertiefende Begehungen bezüglich Brutvögel und konkretisierende Aussagen zu möglichen Wanderkorridoren von Amphibien im Bereich des Plangebietes empfohlen hat, erfolgte im Juni 2019 durch die Gutachter eine weitere Begehung des Plangebietes, wobei auf Vorkommen von Brutvogelarten im Plangebiet und den angrenzenden Flächen geachtet wurde. Besonderes Augenmerk lag auf möglichen Niststätten am leerstehenden Einzelhandelsgebäude. Des Weiteren wurde die Situation der Gewässer hinsichtlich ihrer aktuellen Eignung als Lebensraum für Amphibien überprüft. Die Ergebnisse wurden in einem ergänzenden faunistischen Gutachten zusammengefasst (Natur + Text GmbH, 15.07.2019).</p> <p>Im Ergebnis der artenschutzfachlichen Untersuchungen wurde in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 10 aufgenommen, die die Errichtung eines Zaunes zum Schutz des geschützten Biotopes "Großseggen-Schwarzerlenwald" vor Beeinträchtigungen (Betreten, Ablagerungen) zwischen dem reinen Wohngebiet und der privaten Grünfläche "Feuchtbiotop" vorschreibt. Außerdem wurde in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter Nr. 4 auf die artenschutzrechtlichen Erfordernisse hingewiesen.</p>	T, B
	<p>– Bei Beachtung und Umsetzung der genannten Einwendungen bestehen gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	–
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)	<p>– Nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster befindet sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche, die auch das benachbarte Flurstück 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf betrifft („Deponie Sumpfgelände Forstallee“, Reg.-Nr. 0329610561). Über die genaue Ausdehnung der Altablagerung sowie das Schadstoffinventar liegen keine Informationen vor. Weiterhin ist nicht bekannt, ob im Zuge des Discounterbaus Teilbereiche der Altablagerung vorgefunden und entfernt wurden. Die Informationen, welche über diese Altablagerung vorliegen, sind für die erforderliche Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der geplanten Nachnutzung unzureichend. Im weiteren Verfahren muss eine Auseinandersetzung mit der Altablagerung stattfinden. Ggf. werden einschränkende Festsetzungen erforderlich. Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zur Altablagerung ist auch zu prüfen, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers an der östlichen Grundstücksgrenze möglich ist. Schadstoffver-</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>– In Absprache zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Zeuthen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ Unteren Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) wurden Untersuchungen zu dem Altstandort durchgeführt ("Geotechnischer Bericht zur aktuellen Altlastensituation für das Projekt Forstallee 43b", AnalyTech GmbH, 16.05.2019). Ziel der Untersuchung, die einen orientierenden Charakter hatte und 5 Bohrsondierungen im Bereich 25 m ab Forstallee umfasste, war die Ermittlung der Schichtung, die Abschätzung des Schadstoffpotenzials (Quellpotenzial) des Ablagerungskörpers, die Ermittlung der Mobilität der festgestellten Schadstoffe, die Ermittlung der Deponieinhaltsstoffe. Durch die durchgeführte Bodenuntersuchung wurde die Altablagerung im Boden im Bereich des Bebauungsplangebietes bestätigt. Die erkundeten Aufschüttungsmaterialien im Umfeld von zwei der durchgeführten Bohr-</p>	P, T, B

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	frachtungen aus dem Ablagerungskörper in das Grundwasser sind zu unterbinden.	sondierungen sind als gefährlicher Abfall einzustufen. Unter den aktuellen Voraussetzungen (flächenhaft versiegelter Parkplatz und leerstehendes Einzelhandelsgebäude) ist zwar kein akuter Handlungs-/Sanierungsbedarf herleitbar. Die Umsetzung einer sensiblen Nutzung, wie sie durch den Bebauungsplan festgesetzt werden soll (WR – allgemeines Wohngebiet), erfordert jedoch Sanierungsmaßnahmen. Im Bebauungsplan wird die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald unter der Reg.-Nr. 0329610561 erfasste Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee" mit der Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Fläche (reines Wohngebiet), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Unter Nr. 1 in den Hinweisen im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird die Altablagerung beschrieben.	
Untere Wasserbehörde (UWB)	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung – Der Abstand von Baufeldern zu den Vorflutern muss mindestens 5 m betragen. Auch bauliche Nebenanlagen wie Schuppen, Carports usw. dürfen nicht innerhalb des 5-Meterstreifens errichtet werden, um die Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können. Der Freihaltebereich ist nach Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV festzusetzen. Grundsätzlich bedürfen bauliche Anlagen im 5-m-Bereich der wasserrechtlichen Genehmigung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Die Anforderungen der Gewässerunterhaltung (Freihalten des Uferbereiches) gelten unabhängig vom Bebauungsplan und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.	– –
	– Es ist am Standort mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das hat Einfluss auf mögliche Kellergeschosse und auf Grundwasserabsenkungen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergegeben.	–
	– Das Flurstück ist ein registrierter Altlastenstandort. Bei Erdarbeiten und Grundwasserabsenkungen ist mit Verunreinigungen zu rechnen. Bei Auffinden solcher Verunreinigungen ist sofort das Umweltamt des Landkreises zu benachrichtigen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Vgl. Abwägung oben betreffend Stellungnahme der UAWB/UB.	P, T, B
	– Die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung sind über das anliegende öffentliche Netz zu sichern.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.	–
Untere Bauaufsichtsbehörde	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. – Die Lage der Baugrenzen, z. B. zu den Grundstücksgrenzen, ist eindeutig zu bemaßen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt.	– P
Brandschutzdienststelle	– Hinweise auf Erfordernisse der Löschwasserversorgung: Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, ist der Löschwasserbedarf im Plangebiet je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen. Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gem. § 5 BbgBO zu gewährleisten. Die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist anzuwenden. Die Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß der Richtlinie ausreichend zu befestigen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer normgerechten Löschwasserversorgung sowie Berücksichtigung der Anforderungen an Einsatzfahrzeuge bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.	–
Untere Denkmalschutzbehörde	– Baudenkmalschutz: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. – Bodendenkmalschutz: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	– –
Kataster- und Vermessungsamt	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Amt für Kreisentwicklung	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung – Die laut Begründung festgesetzte abweichende Bauweise ist nicht korrekt. Die gewünschte	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.	– –

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	maximale Gebäudelänge von 14 m unter Einhaltung der Abstandsflächen ergibt unter Beachtung des § 22 Abs. 2 BauNVO noch keine abweichende Bauweise.	– Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung Nr. 6 nur Einzelhäuser, deren Gebäudelängen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) in Nordwest-Südostichtung 14,0 m nicht übersteigen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um zu verhindern, dass die Bauflächen (überbaubare Grundstücksflächen) zum Beispiel komplett mit jeweils einem Gebäude überbaut werden, wie es bei der offenen Bauweise möglich wäre. Somit handelt es sich um die abweichende Bauweise.	
	– Unter Beachtung des Bauungs- und Nutzungskonzeptes sollten die geplanten Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen gemäß PlanZV festgesetzt werden.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. – Im reinen Wohngebiet soll die Erschließung privat gesichert werden. Es werden nur zwei 8 m breite Einfahrtsbereiche an der Forstallee festgesetzt, die die Anbindung ins Wohngebiet weitgehend definieren. Um eine gewisse Flexibilität zu erhalten, werden die privaten Wohnwege selbst nicht festgesetzt, für deren Ausbildung bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufelder) ohnehin nur geringer Spielraum besteht.	P, B
	– Es sollte geprüft werden, ob mit dem Bauungsplan auch einem Anteil für den sozialen Wohnungsbau, durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB, Rechnung getragen werden kann.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Eine solche Festsetzung soll unter Berücksichtigung der Interessen des Grundstückseigentümers nicht getroffen werden	–
	– Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen spätestens ab dem 30.06.2017 als "Höhen über Normalnull (NHN) im DHHN2016" geführt. "Höhen über NHN" ist daher keine eindeutige Bezeichnung des Bezugssystems mehr. Das verwendete Höhenbezugssystem ist auf der Planzeichnung anzugeben.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. – Die Höhenangabe in der Planeichenerklärung wird entsprechend angepasst auf "NHN im System DHHN2016".	P
	– Unter Beachtung der geplanten Barrierefreiheit der Wohnhäuser sollte ein Gehweg vor dem Vorhabengrundstück als zwingend angesehen werden. Eine entsprechende Regelung über einen städtebaulichen Vertrag ist denkbar.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. – Eine Regelung zur Anlage des Gehweges vor dem Grundstück des reinen Wohngebietes im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche soll Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger werden.	–
	– Alle verwendeten Planzeichen sind in der Legende zu erläutern.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Bei den Unterlagen zum Vorentwurf handelte es sich um vereinfachte Darstellungen des Planungsstands. Der Entwurf des B-Planes wird entsprechend den Anforderungen der PlanZV angefertigt.	P
	– Im Plangebiet zu beachtende kommunale Satzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Die im Plangebiet zu beachtenden kommunalen Satzungen werden unter "Hinweise" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen genannt.	T
Entwurf 09/2019: 13.11.2019			
Unt. Naturschutzbehörde (UNB)	– Im vorliegenden Planentwurf ist die Biotopgrenze des geschützten Biotops des Typs "Großseggen-Schwarzerlenwald" der Erlenbruchwälder im rückwärtigen Bereich des aktuellen Marktgebäudes um rund 3 m in Richtung Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf verschoben und bildet nicht den Biotopgrenzenverlauf gemäß Kartenlage (vorliegende Kartendaten) ab. Weiterhin ist im vorliegenden Planentwurf in der südlichen Hälfte der Verlauf der Biotopgrenze mit dem Verlauf der Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf gleichgesetzt worden, so dass bei der Umsetzung des Bauungsplanes die dortigen Biotopanteile überbaut würden. Aus den beiden genannten Sachverhalten würde sich bei Umsetzung dieses Planentwurfes ein Verlust an Biotopflächen von zusammen rund 350 m ² entlang der Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf ergeben. Wie bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mitgeteilt, ist der	Die Anregung wird berücksichtigt. – Zunächst ist festzustellen, dass die Abgrenzung zwischen privater Grünfläche "Feuchtbiotop" und reinem Wohngebiet (WR) im Entwurf 09/2019 des B-Plans exakt genau der Abgrenzung entsprach, die im Vorentwurf 08/2018 enthalten war, zu der sich die UNB jedoch nicht geäußert hatte. Eine Karte oder Beschreibung der Abgrenzung des geschützten Biotopes wurde nicht übermittelt, so dass die Gemeinde davon ausging, dass die vorgenommene Abgrenzung zwischen privater Grünfläche "Feuchtbiotop" und reinem Wohngebiet (WR) hinsichtlich des Biotopschutzes unproblematisch ist. Zur Klärung des Sachverhalts fand am 11.12.2019 eine Vorort-Besprechung im Plangebiet zwischen der Gemeinde und der UNB unter Teilnahme des Grundstückseigentümers und des Planungsbüros statt. Die Besprechung diente der schwerpunktmäßigen Abstimmung und Überprüfung der Abgrenzung des geschützten Biotopes und der Abgrenzung zwischen rei-	P, T, B

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>weitere Verlust von Teilflächen für die innerörtlichen Biotope abzulehnen.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Biotopschutzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die aus dem Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind die Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar, kann gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes gewährt werden, wenn die Bedingungen des § 67 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BNatSchG erfüllt sind. Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann aufgrund der vorliegenden Datenlage nicht in Aussicht gestellt werden. Bislang liegen seitens des Vorhabenträgers keine Angaben oder Vorschläge für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Außerdem sind im für eine Anerkennung als Ausgleich notwendigen Nahbereich (räumlicher Bezug) aufgrund der inner-örtlichen Lage in Zeuthen auf den ersten Blick keine adäquaten Flächen, die für die Anlage eines Bruchwaldes geeignet sind, ersichtlich. Dies gilt vor allem für Flächen, die ohne Verlust für andere geschützte Biotoptypen dieser Standorte (z. B. Feuchtwiesen) nutzbar wären. Eine Anlage von Erlenwald zu Lasten anderer geschützter Biotoptypen schließt sich aus. Letztlich ist ein Erlenwald aufgrund der langen Dauer des Erreichens des Zielzustandes, an dem der Ausgleich final greifen würde, nur sehr schwer ausgleichbar, da der zeitliche Bezug zwischen Eingriff in das Biotop und dessen gleichartiger Ausgleich aufgrund der Entwicklungsdauer des Zielzustandes nur schwer darstellbar ist.</p> <p>Eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des Biotopschutzes nach § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden. Grundlegend für eine Befreiungsprüfung nach § 67 BNatSchG ist neben den im Abs. 1 genannten Voraussetzungen auch eine umfassende Alternativenprüfung, die klärt, ob das Ziel des Bebauungsplanes bzw. die daraus resultierende spätere bauliche Maßnahme nicht auch in einer Variante mit deutlich geringeren oder sogar ohne Beeinträchtigung des betroffenen Schutzgutes (hier des Biotops) erreicht werden kann. Eine derartige Prüfung der Umsetzungsalternativen liegt hinsichtlich des betroffenen geschützten Biotops nicht vor. Vielmehr vereinnahmt das geplante Vorhaben im vorgelegten Planzeichnungsentwurf besonders im südlichen Plangebiet kommentarlos Biotopflächen. Weiterhin sind auch die im Abs. 1 des § 67 BNatSchG genannten Voraussetzungen nicht erfüllt. So ist weder ein besonderes, dem öffentlichen (und in ein Gesetz gefasstes) Interesse am Erhalt des geschützten Biotops gegenüberstehendes und dabei überwiegendes öffentliches Interesse am Vollzug des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erkennbar, vorgestellt und erläutert (§ 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), noch resultiert aus der Erhaltung der Biotopflächen erkennbar eine unzumutbare Belastung (§ 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) für das Vorhaben.</p> <p>Zur Vermeidung jeglicher Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz ist eine Überplanung der Biotopflächen auf dem Flurstück 126/1 vollständig zu vermeiden. Die Ausweisung des reinen Wohngebietes (WR) ist an dem tatsächlichen Verlauf der Biotopgrenze auf dem Flurstück 126/1 der Flur 8 der Gemarkung Miersdorf zu orientieren. Diese entspricht der aktuell vorhandenen Zaunstellung zwischen dem Bereich der ehemaligen Marktnutzung sowie den zugehörigen Stellplätzen und dem Biotopbereich. Die Ausweisung des Baugebietes (WR) hat aus naturschutzrechtlicher Sicht ausschließlich auf den bereits jetzt versiegelten Flächen des Lebensmittelmarktes (entspricht der aktuellen Biotopgrenze) zu erfolgen. Bei Beschränkung der Ausweisung des Baugebietes auf die bereits jetzt versiegelten Flächen bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Hinweise auf der Planzeichnung keine naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p>	<p>nem Wohngebiet (WR) und privater Grünfläche sowie der sonstigen Festsetzungen des B-Plans.</p> <p>Im Ergebnis wurden folgende Festlegungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die tatsächliche Grenze des geschützten Biotops ist in den B-Plan nachrichtlich wie folgt zu übernehmen: Die Grenze verläuft an der unteren Böschungskante zum Niederungsbereich und im Nordosten entsprechend im Abstand von 8,0 m von der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 126/1 und 56 und 57.– Die Grenze des geschützten Biotopes ist gleichzeitig die Grenze zwischen reinem Wohngebiet (WR) und der privaten Grünfläche. Somit ist die private Grünfläche vom Umfang her größer und die Fläche des reinen Wohngebietes (WR) kleiner als im Entwurf 09/2019. Die private Grünfläche besteht aus zwei Teilflächen, da im Süden des Plangebietes durch die veränderte Abgrenzung gegenüber dem Entwurf 09/2019 eine weitere (kleine) private Grünfläche entsteht.– Die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) der beiden nördlichen Baufelder werden dahingehend angepasst, dass der Abstand von 3 m zu der privaten Grünfläche gewahrt bleibt.– Es ist zu sichern, dass vor Gebäudeabbrüchen oder Gehölzfällungen alle relevanten Strukturen mit Quartierpotenzial für Brutvögel sowie Fledermäuse überprüft werden und bei entsprechenden Nachweisen eine Abstimmung mit der UNB zur Festlegung geeigneter Maßnahmen erfolgt (Aufnahme in die Hinweise des B-Plans im Anschluss an die textlichen Festsetzungen).– Die textliche Festsetzung Nr. 10 ist dahingehend zu konkretisieren, dass der zwischen reinem Wohngebiet und privater Grünfläche/geschütztem Biotop zu errichtende Zaun kleintierfreundlich zu gestalten ist.– Während der Bodensanierungsmaßnahmen und Baumaßnahmen ist eine Beeinträchtigung des geschützten Biotops zu vermeiden.	

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<ul style="list-style-type: none"> – Die in die Fläche des Flurstückes 26/1 hineinragenden Areale des geschützten Biotops des Typs "Großseggen-Schwarzerlenwald" stellen gleichzeitig Bereiche dar, die dem LWaldG unterliegen. Für eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist somit auch die zuständige Forstbehörde zu beteiligen (nicht eingerichtete Forstfläche NEF 4 zwischen den Abteilungen 5539 und 5541 des Reviers Schönefeld in der Oberförsterei Königs Wusterhausen). 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Beteiligung des Landesbetriebes Forst Brandenburg, Oberförsterei Königs Wusterhausen wird durchgeführt (Vgl. Nr. 7a). 	–
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)	<ul style="list-style-type: none"> – Grundsätzlich befürwortet die UAWB/UB die Umnutzung des brachliegenden Gewerbegrundstückes für eine Wohnbebauung (Konversion). Wie bekannt ist, gibt es einen Nutzungskonflikt mit der vorhandenen Altablagerung "Deponie Sumpfgelände Forstallee", bei der es sich um eine Altlast gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG handelt. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist dieser Konflikt durch Sanierungsmaßnahmen (Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen sowie sonstige geeignete Maßnahmen wie Aushub und Umlagerung belasteter Böden, Versiegelung oder Überbauung) zu bewältigen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Maßnahmen festgelegt worden. Wichtige Untersuchungsschritte, die im Rahmen der Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg vorgeschrieben sind, fehlen. Dazu gehören die abschließende Gefährdungsabschätzung, die Sanierungsuntersuchung und die Sanierungsplanung. Deshalb können derzeit keine Aussagen über die rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Gegebenheiten getroffen werden. Nach Kenntnis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde schließt der Vorhabenträger die vollständige Beräumung der Altablagerung im Zuge der Entsiegelung und des Rückbaus der bestehenden Bebauung nicht aus. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist die vollständige Beräumung der Altablagerung als Dekontaminationsmaßnahme technisch möglich. Ob sie jedoch wirtschaftlich ist, lässt sich nach den vorliegenden Kenntnissen nicht einschätzen. Der den Planungsunterlagen beiliegende Geotechnische Bericht zur aktuellen Altlastensituation der Firma AnalyTech GmbH ist dafür nicht ausreichend. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes zum Umgang mit der Altablagerung der Hinweis in der Begründung und die Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht ausreichend. Eine ergänzende textliche Festsetzung ist aufzunehmen. Wenn die Gemeinde nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen entscheidet, dass der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung (Sanierung) in Kraft gesetzt werden kann, dann ist zwingend in einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, dass die Wohnnutzung erst nach erfolgter Sanierung und dem Nachweis einer Unbedenklichkeit hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig ist. Eine mögliche Formulierung hierzu könnte sein: "Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die festgesetzte und sonstige Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig." 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zur Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten Nutzung (reines Wohngebiet) wird in die textlichen Festsetzungen (Nr. 9) als aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgenommen, dass auf der gekennzeichneten Fläche "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. 	T, B
	<ul style="list-style-type: none"> – Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und Vorlage der Dokumentation/Nachweise wird die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die entsprechenden Unterlagen prüfen und bei Vollständigkeit und Erfüllung der Sanierungspflichten die Sanierung behördlich bestätigen. Die auf dem Grundstück vorhandene Versiegelung bzw. Bebauung dient derzeit als Sicherung und verhindert das Verlagern von Schadstoffen aus dem Ablagerungskörper in das Grundwasser über den Sickerwasserpfad. Um weiterhin Gefährdungen auszuschließen, sind die Entsiegelungs-/Rückbaumaßnahmen zeitnah mit den Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn der Abbruchmaßnahmen ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutz- 	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Hinweise werden dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis gegeben. 	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>behörde rechtzeitig (spätestens 14 Tage vor Beginn) anzuzeigen.</p> <p>Die Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 18 BBodSchG ingenieurtechnisch durch ein Ingenieurbüro mit der erforderlichen Fach- und Sachkunde durchzuführen und zu begleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung dieser Maßnahmen für die gesamte zur baulichen Nutzung vorgesehene Fläche in einem Gesamtpaket als Voraussetzung angesehen wird und eine Aufteilung und separate Bearbeitung einzelner Flächen für die Umsetzung nicht zielführend ist.</p> <p>Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>		
Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>– Der Abstand von Baufeldern zu den Vorflutern (Ebbegraben und Zulaufgraben) muss mindestens 5 m (hier zur Böschungsoberkante des Grabens) betragen. Dieser Gewässerrandstreifen darf nur so genutzt werden, dass eine ungehinderte Gewässerbewirtschaftung möglich bleibt. Mit dem nunmehr eingereichten Baufeld (Süd) wird dieser Abstand nicht mehr eingehalten. Das südliche Baufeld ist so zu verschieben oder zu verkleinern, dass ein Abstand zum Gewässer (Böschungsoberkante) von mindestens 5 m gewährleistet wird. Auch bauliche Nebenanlagen wie Schuppen, Carport usw. dürfen nicht innerhalb des 5-Meterstreifens errichtet werden, um die Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können.</p> <p>Grundsätzlich bedürfen bauliche Anlagen im 5-Meter-Streifen der wasserrechtlichen Genehmigung.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>– Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) des südlichen Baufeldes wird an der südlichen Ecke so angepasst, dass der erforderliche Abstand von 5 m zur Grabenoberkante gewahrt bleibt.</p>	P, B
	<p>– Weitere Hinweise (hohe Grundwasserstände, registrierter Altlastenstandort, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) sind identisch mit der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 17.10.2018 (siehe weiter oben).</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.</p>	–
Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>– Die textlichen Festsetzungen müssen auf der Planzeichnung enthalten sein. Die Lage zur Nordrichtung (Nordpfeil) ist zweifelsfrei darzustellen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Der Nordpfeil ist auf der Planzeichnung enthalten. Die textliche Festsetzungen des Planentwurfs sind aus Übersichts- und Papierformatsgründen gesondert angegeben, werden aber im Satzungsdocument auf der Planzeichnung enthalten sein.</p>	–
	<p>– Die Lage des südlichen Baufeldes sowie die Länge des Baufeldes sind zweifelsfrei zu definieren.</p>	<p>Die Anregungen wird berücksichtigt.</p> <p>– Die Vermaßung des südlichen Baufeldes wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>	P
	<p>– Die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO müssen auf dem eigenen Grundstück freigehalten werden oder auf dem angrenzenden Grundstück rechtlich durch Eintragung einer Baulast gesichert werden (südliches Baufeld).</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Die Anregung beschreibt ein rechtliches Erfordernis gem. BbgBO.</p>	–
	<p>– Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 können Baugrenzen z. B. durch Wintergärten überschritten werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Nutzung "Wintergarten" genau zu definieren. Ein Wintergarten im bauordnungsrechtlichen Sinne besteht überwiegend aus Glas, ist kein Aufenthaltsraum und dient nicht der Wohnraumerweiterung.</p>	<p>Die Anregungen wird nicht berücksichtigt.</p> <p>– Die bauliche Anlage "Wintergarten" ist hinreichend definiert. Im Übrigen entspricht die textliche Festsetzung Nr. 5 im Wortlaut einer Empfehlung der Brandenburgischen "Arbeitshilfe Bauungsplanung" des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung.</p>	–
Brandschutzdienststelle	<p>– 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.</p> <p>Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindes-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>– Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer normgerechten Löschwasserversorgung sowie Berücksichtigung der Anforderungen an Einsatzfahrzeuge bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.</p>	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	tens 96 m ³ /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. mit 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-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen (§ 11 Abs. 1 Nr. 7 BbgBauVorV).		
Untere Denkmalschutzbehörde	– Bodendenkmalschutz: Keine Einwände.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Kataster- und Vermessungsamt	– Im vorliegenden Entwurf sind keine Verfahrensvermerke aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der notwendige 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.) von einer dazu befugten Stelle abgegeben wird.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Der Katastervermerk wird auf dem Satzungsdokument vorschriftsmäßig angebracht.	P
Amt für Kreisentwicklung	– Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung – Die Pflanzliste ist mit ihrem empfehlenden Charakter aus der fortlaufenden Nummerierung der textlichen Festsetzungen herauszunehmen und als Hinweis zu kennzeichnen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. – Die Pflanzliste wird unter Hinweise (Nr. 5) eingefügt, auf die in den textlichen Festsetzungen entsprechend verwiesen wird.	– P
	– Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung ist nur zulässig, wenn die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes in einem angemessenen Zeitraum gewährleistet bleibt. Bei der Festsetzung von aufschiebenden Zulässigkeitsbedingungen müssen Gründe dafür vorliegen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht bis zum Eintritt der den Aufschub begründenden Umstände verschoben werden kann.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Grundstückseigentümer unmittelbar nach eingetretener Rechtskraft beginnen. Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung dient der Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten Nutzung (reines Wohngebiet). Ohne Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht für den Grundstückseigentümer kein Anlass für Bodenuntersuchungen und –sanierungen.	–
	– Hinweise zu den Belangen der sozialen Wohnraumförderung: Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, zu gewährleisten. Grundsätzlich soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden, die dazu beiträgt eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es sollte daher im Rahmen der Planung geprüft werden, ob auch einem Anteil für den sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) bzw. ob einzelne Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf geschaffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB). Um der Wohnungsversorgung als Teil der Daseinsvorsorge nachzukommen, werden in den Wohnungsmärkten der einzelnen Kommunen belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen benötigt, die den Bevölkerungsgruppen mit bestimmten Einkommensmerkmalen vorbehalten (Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen) und häufig günstiger als vergleichbare Wohnungen ohne Preisbindung sind. Der Bestand gebundener Wohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Einklang mit dem Bundestrend in den letzten Jahren auf ein sehr geringes Niveau gesunken. Die Gemeinde Zeuthen verfügt zum 31.12.2019 über 94 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, ab dem Jahr 2020 nur noch über 70 gebunde-	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Der Grundstückseigentümer soll nicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB durch eine Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, gebunden werden. Auch Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind sollen nicht festgesetzt werden. Gleichwohl plant der Grundstückseigentümer die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen, da dafür in Zeuthen ein großer Bedarf besteht. Dies ist im Interesse der Gemeinde.	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>ne Wohnungen und ab dem Jahr 2026 sogar nur noch über 36 Wohnungen. Neue Projekte im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung sind dem Landkreis derzeit nicht bekannt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Leitlinien aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Zeuthen aus dem Jahr 2013 und der Entwicklungsziele, die sich aus der zukünftigen Nachfragentwicklung ableiten lassen, ist im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen eine flächensparende und nachhaltige Entwicklung in Siedlungsbereichen mit Wohnbauvorhaben zu gewährleisten (Beispiel: variable Grundrisse, Berücksichtigung von Ladesäulen für E-Mobilität, Platzangebot für Carsharing-Angebote, etc.).</p> <p>Die in der Begründung erläuterte Schaffung von barrierefreien Wohnungen aufgrund des großen Bedarfs in Zeuthen sollte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für die zu begünstigende Personengruppe (z. B. Senioren, Behinderte) als Festsetzung für Teilflächen (z. B. prozentuale Angabe) des Bebauungsplanes rechtlich gesichert werden.</p> <p>Entwurf 12/2019: 17.02.2020</p>		
Unt. Naturschutzbehörde (UNB)	<p>– Im aktuellen Planentwurf erfolgte unter Beachtung der vorangegangenen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und auf Basis eines gemeinsamen Vor-Ort-Termins im Dezember 2019 eine Überarbeitung der Planzeichnung und der Festsetzungen. Mit den Änderungen wird eine völlige Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächenteilen des östlich angrenzenden geschützten Biotopes des Typs Großseggen-Schwarzerlenwald erreicht. Ein Konflikt zwischen Biotopschutz und Baufeld besteht nicht mehr.</p> <p>– Im aktuellen Planentwurf ist im Abschnitt Hinweise unter Punkt 5 als Teil der empfohlenen Pflanzliste für die Art <i>Quercus robur</i> der deutsche Arname "Stieleiche" aufgeführt. Korrekt ist in diesem Fall der deutsche Arname "Stieleiche".</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. – Die Pflanzliste wird entsprechend redaktionell korrigiert.</p>	– T
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)	<p>– Im Rahmen der Stellungnahme der vorangegangenen Trägerbeteiligung wurde folgender Hinweis gegeben: "Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen." Dieser Hinweis fehlt im aktuellen Planentwurf und ist zu ergänzen</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. – Der Hinweis Nr. 1 im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird ergänzt um den Satz: "Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde bei der Verwirklichung des Bebauungsplans, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, erforderlich."</p>	T
Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>– Der Abstand von Baufeldern zu den Vorflutern (Ebbegraben und Zulaufgraben) muss mindestens 5 m (hier zur Böschungsoberkante des Grabens) betragen. Auch bauliche Nebenanlagen wie Schuppen, Carport, Zäune usw. dürfen nicht innerhalb des 5-Meterstreifens errichtet werden, um die Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können. Grundsätzlich bedürfen bauliche Anlagen im 5-Meterstreifen der wasserrechtlichen Genehmigung.</p> <p>– Weitere Hinweise (hohe Grundwasserstände, registrierter Altlastenstandort, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) sind identisch mit den Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 17.10.2018 und zum Entwurf 09/2019 (siehe weiter oben).</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. – Das gesetzliche Erfordernis der Freihaltung des Gewässerrandstreifens wird unter Nr. 6. der "Hinweise" nach den textlichen Festsetzungen durch folgenden Hinweis erläutert: "Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben als Zulaufgraben zum Ebbegraben) hat eine große Bedeutung für die angrenzenden Flächen, unter anderem zur Niederschlagswasserabführung. Der (in Fließrichtung) rechtsseitige Gewässerrandstreifen des Eisenbuschgrabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel der Böschungsoberkante 5 m breit und berührt das reine Wohngebiet. Dieser Gewässerrandstreifen ist zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung von Baulichkeiten einschließlich Zäunen freizuhalten."</p> <p>Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.</p>	T –
Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>– Inhaltlich keine gegenüber der Stellungnahme zum Entwurf 09/2019 (vgl. weiter oben) neuen Aspekte.</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.</p>	–
Brandschutzdienststelle	<p>– Gleichlautende und inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Entwurf 09/2019 (siehe weiter oben).</p>	<p>Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.</p>	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Untere Denkmal-schutzbehörde	– Bodendenkmalschutz: Keine Einwände.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Kataster- und Vermessungsamt	– Gleichlautende und inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Entwurf 09/2019 (siehe weiter oben).	Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.	–
Bauleit- und strategische Planung (ehem. Amt für Kreisentwicklung)	– Unter Beachtung des rechterheblichen Hinweises der unteren Wasserbehörde (Einhaltung eines 5-Meter-Abstandes zu den Vorflutern) ist eine entsprechende textliche bzw. zeichnerische Festsetzung (Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV) zum Ausschluss von baulichen Anlagen in diesem Bereich erforderlich. Hier wird insbesondere auf die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 hingewiesen, die entgegen der Forderung der unteren Wasserbehörde ausdrücklich bauliche Anlagen in diesem Bereich zulassen würden.	Die Anregungen wird teilweise berücksichtigt. – Eine zeichnerische oder textliche Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen im 5-Meter-Abstand zu den Vorflutern wird nicht vorgenommen. Stattdessen wird das gesetzliche Erfordernis der Freihaltung des Gewässerrandstreifens unter Nr. 6. der "Hinweise" nach den textlichen Festsetzungen durch folgenden Hinweis erläutert: "Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben als Zulaufgraben zum Ebbegraben) hat eine große Bedeutung für die angrenzenden Flächen, unter anderem zur Niederschlagswasserabführung. Der (in Fließrichtung) rechtsseitige Gewässerrandstreifen des Eisenbuschgrabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel der Böschungsoberkante 5 m breit und berührt das reine Wohngebiet. Dieser Gewässerrandstreifen ist zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung von Baulichkeiten einschließlich Zäunen freizuhalten."	T
	– Unter Punkt 3.4 der Begründung erfolgt eine widersprüchliche Erläuterung zur Höhenfestsetzung. Entsprechend dem aktuellen Planentwurf wird in allen Baufeldern die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit 11,50 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt. Die Planzeichenerklärung ist ebenfalls redaktionell anzupassen.	Die Anregungen wird teilweise berücksichtigt. – Durch ein redaktionelles Versehen ist die im Entwurf 09/2019 des B-Planes enthaltene Höhenfestsetzung im nördlichsten Baufeld (OK 10,8 m) im Entwurf 12/2019 auf OK 11,5 m (wie in den beiden südlichen Baufeldern) geändert worden. Es besteht aber nach wie vor das Ziel, im nördlichsten Baufeld die etwas geringere Gebäudehöhe von OK 10,8 m beizubehalten (wie in der Begründung im Abschnitt 3.4 beschrieben), unter anderem aus Rücksicht auf die nördlich anschließenden Wohngrundstücke. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen im nördlichsten Baufeld wieder auf OK 10,8 m zurückgeändert.	P
	– Mit Aufnahme der aufschiebenden Bedingung zu Bebaubarkeit des gesamten Plangebietes (textliche Festsetzung Nr. 9) sollte durch die Gemeinde Zeuthen der zeitliche Abschluss der notwendigen Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen vertraglich geregelt werden. Fehlt eine entsprechende Regelung kann der Bebauungsplan wegen einem fehlenden Planerfordernis ins Leere laufen und damit unwirksam sein.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Grundstückseigentümer unmittelbar nach eingetretener Rechtskraft beginnen. Die Festsetzung der aufschiebenden Bedingung dient der Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten Nutzung (reines Wohngebiet). Ohne Rechtskraft des Bebauungsplanes besteht für den Grundstückseigentümer kein Anlass für Bodenuntersuchungen und -sanierungen. Gegenwärtig besteht kein Anlass, an der Umsetzung des Bebauungsplanes zu zweifeln, auch wenn keine vertraglichen Fristenregelungen über die Altlastensanierungsmaßnahmen abgeschlossen werden..	–
	– Der Bestand an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in der Gemeinde Zeuthen ist weiter rückläufig. Die aktuellsten Zahlen weisen nur noch 34 Wohnungen aus (diverse Bindungsbeendigungen zum 15.01.2020), die einer Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen. Unter Beachtung dieses Sachverhaltes wird daher nochmals darauf hingewiesen im Rahmen dieses Planverfahrens zu prüfen, ob durch entsprechende Festsetzung oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auch einem Anteil für den sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) bzw. ob einzelne Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf geschaffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Der Grundstückseigentümer soll nicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB durch eine Festsetzung von Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen, gebunden werden. Auch Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind sollen nicht festgesetzt werden. Gleichwohl plant der Grundstückseigentümer die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen, da dafür in Zeuthen ein großer Bedarf besteht. Dies ist im Interesse der Gemeinde.	–
9	Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH Hardenbergplatz 2, 10623 Berlin		

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Vorentwurf 08/2018			
ÖPNV	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
Entwurf 12/2019:			
	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
10	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH 12521 Berlin Vorentwurf 08/2018: 12.10.2018		
Flughafen BER	– Diverse Hinweise zum vorhandenen Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld und zum Ausbau des (künftigen) Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg BER (u. a. Planfeststellungsbeschluss mit Änderungsbescheid, vorhandene und laufende Änderungs- und Ergänzungsbeschlüsse und Planänderungsanträge, Hinweis auf Landesentwicklungsplan Flughafenstandortsicherung LEP FS). – Diverse Hinweise bezüglich der Lage des Geltungsbereiches des B-Planes im Schutzbereich von Flugsicherungsanlagen, bezüglich Schutz- und Planungszonen des Verkehrsflughafens, daraus resultierende Maßgaben (Siedlungsbeschränkung, Bauhöhenbeschränkung, Schutzmaßnahmen). – Hinweis auf durch Fluglärm verursachte Geräuschimmissionen und ggf. erforderliche erhöhte Schallschutzanforderungen und darauf, dass ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen und Entschädigungsleistungen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Standortes (B-Plangebiet) von der FBB nicht übernommen werden.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Die Hinweise und Informationen stehen der Aufstellung des B-Planes nicht entgegen. Durch die Aufstellung des B-Planes wird der Ausbau des künftigen Verkehrsflughafens Berlin Brandenburg nicht beeinträchtigt.	–
Entwurf 09/2019: 18.11.2020			
	– Weitgehend inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (vom 12.10.2019).	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
11	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd Juri-Gagarin-Str. 16, 03046 Cottbus Vorentwurf 08/2018: 25.09.2018		
Polizeiliche Belange	– Keine Einwände zur Umwandlung des Gebiets in ein reines Wohngebiet.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Es sind ausreichend Stellflächen zu schaffen.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Der Bebauungsplan lässt ausreichend Spielraum zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde.	–
	– Die Standorte der Abfallentsorgung sind so auszuwählen, dass die Entsorgungsfahrzeuge diese ungehindert gewährleisten können (Wendehammer, Sammelauffstellflächen).	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Der Hinweis steht den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
Keine weitere Beteiligung erforderlich.			
12	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen Vorentwurf 08/2018: 19.10.2018 (Eingang: 26.10.2018)		
Kampfmittel	– Keine Einwände zum Bebauungsplan.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.	–
Keine weitere Beteiligung erforderlich.			

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
13	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost Dresdner Str. 78A/B, 01445 Radebeul Vorentwurf: 29.10.2018		
Telekommunikationsversorgung	– Bitte um die Bereitstellung weiterer Informationen zum geplanten Neubaugebiet, um eine Entscheidung über den Ausbau und eventuelle Kostenbeteiligungen treffen zu können.	Die Anregung betrifft nicht den Bebauungsplan. – Die Angaben zu geplanten Festsetzungen und zu dem dahinter stehenden Bebauungskonzept im Vorentwurf waren umfangreich und ausreichend. Die Neubebauung des Plangebietes kann erst nach Rechtskraft des B-Planes erfolgen, wenn der Eigentümer sich dazu entschließt. Die Telekom wird am B-Plan-Entwurf erneut beteiligt	–
	Entwurf 09/2019: 16.12.2019 – Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. (Leitungen befinden sich laut beigefügtem Plan in der Forstallee.) Bitte um Aufnahme folgender fachlicher Festsetzung in den Bebauungsplan: "In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen." Diverse allgemeine Hinweise zu technischen und organisatorischen Anforderungen des künftigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Eine Festsetzung betreffend die Verlegung von Erschließungsleitungen in der Straßenverkehrsfläche sind weder erforderlich noch üblich.	–
		Keine weitere Beteiligung erforderlich.	
14	E.DIS AG, Standort Königs Wusterhausen Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf: 15.10.2018		
	– Keine Bedenken vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes. Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Diverse allgemeine Hinweise zu technischen und organisatorischen Anforderungen des künftigen Ausbaus des Elektroenergieversorgungsnetzes.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
	Entwurf 09/2019: 29.10.2019 – Alle bereits getroffenen Aussagen in der Stellungnahme vom 15.10.2018 behalten weiter ihre Gültigkeit.	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
15	EWE NETZ GmbH Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf 08/2018: 24.09.2018		
	– Keine Bedenken. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Allgemeine Hinweise auf technische Anforderungen bezüglich Leitungsverlegung, Freihaltung von Bepflanzungen und Überbauungen sowie Mindestabstände etc.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
	Entwurf 09/2019: 16.10.2019 – Gleichlautende und inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (siehe oben).	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
16	MAVV Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen Vorentwurf 08/2018: 21.09.2018		

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Wasserversorgung, Abwasserab- leitung	– Keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes. Aussagen zur trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung sind in der Begründung zum Vorentwurf enthalten und entsprechen im Allgemeinen dem Bestand.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Planes angrenzend befinden sich beidseitig der Forstallee zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV. Hierüber ist das Flurstück 126/1 trink- und schmutzwassertechnisch bereits erschlossen. In der weitergehenden Planung ist zu prüfen, ob die bereits für das o. g. Grundstück bestehenden Grundstücksanschlüsse Trinkwasser bzw. Schmutzwasser in ihrer Dimension ausreichend und in ihrer Lage zu ändern sind bzw. in ihrem Bestand zu erweitern sind. Weitere Hinweise bezüglich der Grundstückerschließung im Rahmen der Bebauungsplanumsetzung.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
	– Der 5 m breite Streifen angrenzend an die Forstallee, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist, ist in etwa deckungsgleich mit dem Schutzstreifen der vorhandenen TW-Leitung Hume DN 400 (je 3 m von beiden Seiten der Leitungsachse aus). Es wird empfohlen, die genannte Hauptversorgungsleitung in der Planfortschreibung einschl. Schutzstreifen zu kennzeichnen. Es ist eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festzusetzen.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Leitung befindet sich laut beigefügtem Leitungsplan in der Straßenverkehrsfläche (Forstallee). Ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht für diese Leitung ist nicht erforderlich, sie ist aber bei der Erschließungsplanung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.	–
	– Der vorhandene Bestand der zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV ist bei der geplanten verkehrstechnischen Erschließung hinreichend zu berücksichtigen, d. h. eine Überbauung sowie Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen, Leitungen dürfen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
	– Verweis auf Hinweise zu erforderlichen Abständen und Schutzstreifenbreiten sowie zu Baumpflanzungen.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	–
Entwurf 09/2019: 18.12.2019			
	– Keine grundsätzlichen Einwände und Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	– Nochmaliger Hinweis auf die vorhandenen TW-Leitung Hume DN 400 in der Forstallee. Allgemein gilt, dass der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend bei der geplanten verkehrstechnischen Erschließung zu berücksichtigen ist, d. h. ein Überbauen sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen, Leitungen dürfen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Hinweise an den Vorhabenträger weitergegeben werden und in der Bauausführung Berücksichtigung finden.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. Die Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergegeben.	–
	– Hinweis zum Pkt. 5.3 der Begründung betreffend die frühzeitigen Beteiligungsverfahren: Der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 200 in der Forstallee weist eine ausreichende Kapazität auf. Der Anschluss der geplanten Wohnbebauung (ca. 28 WE) ist grundsätzlich möglich. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Hinweise eines Grundstückseigentümers bzgl. der Engpässe der vorhandenen Kanalisation sind mit Überstau des Abwasserpumpwerks Forstallee/Ecke Birkenstraße bei Starkregenereignissen auf Grund fehlender Niederschlagsentwässerungsanlagen der Gemeinde Zeuthen sowie ungünstiger topographischer	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	Verhältnisse zu begründen. Satzungsgemäß erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung mittels zentraler Kanalisations- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen im Trennverfahren, daher ist auszuschließen, dass auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser den zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des MAWV zufließt. Die erforderlichen Anlagen zum Sammeln, Ableiten und ggf. Behandeln von Niederschlagswasser sind entsprechend ausreichend zu dimensionieren. Die in diesem Zusammenhang geplante Festsetzung von Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Zeuthen zur Errichtung einer " Regenwasserleitung zur Ableitung des Oberflächenwassers der Forstallee in Richtung des Retentionsraumes im Bereich des Ebbegrabens" sowie zur "Einordnung einer kleinen Sedimentationsanlage" für die Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Forstallee bzw. deren befestigten Nebenanlagen (Gehweg) in den Ebbegraben wird seitens des MAWV begrüßt.		
		Keine weitere Beteiligung erforderlich.	
17	SBAZV - Südbrandenburgischer Abfallzweckverband Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde Vorentwurf: 12.10.2018		
Abfallentsorgung	– Kein Bedenken hinsichtlich der Planungen. – Die innerhalb des Plangebiets liegenden Wege zu den rückwärtigen Gebäuden können nicht durch die Abfallsammelfahrzeuge des SBAZV befahren werden. Die Bereitstellung der Abfallbehälter, gelben Säcke sowie nicht behältergebundener Abfälle muss daher an der Forstallee erfolgen. – Sollten im Zuge der Maßnahme Straßensperrungen oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit dem SBAZV abzustimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Es ist nicht vorgesehen, dass die Abfallsammelfahrzeuge des SBAZV in das Plangebiet einfahren müssen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Die allgemeinen Hinweise stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	– – –
	Entwurf 09/2019: 29.10.2019 – Gleichlautende und inhaltlich identische Stellungnahme wie zum Vorentwurf (siehe oben).	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
18	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" Storkower Str. 24, 15749 Mittenwalde Vorentwurf 08/2018: 17.09.2018		
Gewässer II. Ordnung	– Aus Sicht der Gewässerunterhaltung muss am Eisenbuschgraben auf der nördlichen Seite des Eisenbuschgrabens (Fließrichtung rechts) ein 5-m-Arbeitsstreifen erhalten bleiben. Gegenwärtig ist das Erreichen des Grabens nur über den Parkplatz möglich. Die genaue Lage des Unterhaltungstreifens ist abzustimmen.	Die Anregung wird berücksichtigt. – Die Festsetzungen werden so getroffen, dass der 5-m-Arbeitsstreifen erhalten bleibt. Im Übrigen ist die Freihaltung des 5-m-Arbeitsstreifens grundsätzlich Aufgabe des Grundstückseigentümers.	P
	Entwurf 09/2019: 21.10.2019 – Grundsätzlich keine Einwände unter Beachtung der Forderungen zur Sicherung der Gewässerunterhaltung. – Das Plangebiet grenzt im südwestlichen Teil an den Mündungsbereich des Eisenbuschgrabens in den Ebbegraben. Der Eisenbuschgraben hat eine große Bedeutung für die anliegenden Flächen (hohe Grundwasserstände) und zur Niederschlagswasserabführung aus dem Wohngebiet. Von der Grabenoberkante ist in Fließrichtung rechts ein 5 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung (auch Zäune) freizuhalten. Die Zufahrt zum Graben ist sicherzustellen. Gegenwärtig erfolgte die Zufahrt über den Parkplatz des Einkaufsmarktes. Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist der Verband zu informieren, um eine platzsparende Zufahrt zum Gra-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird berücksichtigt. – Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) des südlichen Baufeldes wird an der südlichen Ecke so angepasst, dass der erforderliche Abstand von 5 m zur Grabenoberkante gewahrt bleibt. Das gesetzliche Erfordernis der Freihaltung des Gewässerrandstreifens wird unter Nr. 6. der "Hinweise" nach den textlichen Festsetzungen durch folgenden Hinweis erläutert: "Der südlich an das Plangebiet angrenzende Graben (Eisenbuschgraben als Zulaufgraben zum Ebbegraben) hat eine große Bedeutung für die angrenzenden Flächen, unter ande-	– P, T, B

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	ben und eine Berme herzustellen.	rem zur Niederschlagswasserabführung. Der (in Fließrichtung) rechtsseitige Gewässerrandstreifen des Eisenbuschgrabens ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) parallel der Böschungsoberkante 5 m breit und berührt das reine Wohngebiet. Dieser Gewässerrandstreifen ist zur Gewährleistung der Gewässerunterhaltung von Baulichkeiten einschließlich Zäunen freizuhalten."	
	– Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Eisenbuschgraben und Ebbegraben ist nicht möglich. Der Verband ist nicht Eigentümer von Gewässern. Eigentumsfragen sind gesondert zu klären.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
	Entwurf 12/2019: 28.01.2020		
	– Stellungnahme vom 21.10.2019 (siehe oben) behält auch weiterhin ihre Gültigkeit.	Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.	–
19	Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus Goethestr. 1, 03046 Cottbus Vorentwurf 08/2018: 19.09.2018		
Industrie, Wirtschaft, Handel	– Zur frühzeitigen Beteiligung wird keine Stellungnahme abgegeben. Bitte um offizielle Trägerbeteiligung nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. – Die IHK wird am B-Plan-Entwurf erneut beteiligt.	–
	Entwurf 09/2019		
	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
20	Handwerkskammer Cottbus Altmarkt 17, 03046 Cottbus Vorentwurf 08/2018		
	– Keine Stellungnahme eingegangen.		–
	Entwurf 09/2019		
	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
21	Gemeinde Eichwalde Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde Vorentwurf 08/2018: 20.09.2018		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus gemeindlicher Sicht davon ausgegangen, dass von den Planungen keine negativen Auswirkungen ausgehen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung notwendig.	–
22	Stadt Königs Wusterhausen Postfach 1151, 15701 Königs Wusterhausen Vorentwurf 08/2018		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
23	Gemeinde Schönefeld Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld Vorentwurf 08/2018: 01.10.2018		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Bedenken zum Planinhalt. Die Belange der Gemeinde Schönefeld werden durch die Planungen nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
24	Gemeinde Schulzendorf Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf Vorentwurf 08/2018		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Stellungnahme eingegangen.	Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
25	Stadt Wildau		

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	15745 Wildau Vorentwurf 08/2018: 09.10.2018		
Nachbargemeindliche Abstimmung	– Keine Bedenken zum Vorentwurf des B-Plans. Planungen der Stadt Wildau werden vom geplanten Bauvorhaben nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
B01	Zwei Bürger aus Zeuthen Vorentwurf 08/2018: 12.10.2018		
Abwasserableitung	– Die vorliegende Kanalisation ist nicht auf eine zusätzliche Einspeisung von Abwässern von ca. 30 zusätzlichen Wohneinheiten ausgelegt. Schon jetzt sprudeln Abwässer bei bestimmten Bedingungen aus den Toiletten. Die bestehende Kanalisation muss ausgebaut werden.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband (MAWV) hat der Gemeinde mitgeteilt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 200 in der Forstallee eine ausreichende Kapazität aufweist, auch für den zusätzlichen Anschluss der geplanten Wohnungen im Bebauungsplangebiet. Der geäußerte Hinweis bzgl. der Engpässe der vorhandenen Kanalisation ist gemäß MAWV mit Überstau des Abwasserpumpwerks Forstallee/Ecke Birkenstraße bei Starkregenereignissen auf Grund fehlender Niederschlagsentwässerungsanlagen der Gemeinde Zeuthen sowie ungünstiger topographischer Verhältnisse zu begründen. Satzungsgemäß erfolgt die Schmutzwasserbeseitigung mittels zentraler Kanalisations- und Schmutzwasserbehandlungsanlagen im Trennverfahren, daher ist auszuschließen, dass auf dem Grundstück des Bebauungsplangebietes anfallendes Niederschlagswasser den zentralen öffentlichen Anlagen der Schmutzwasserentsorgung des MAWV zufließt. Die Gemeinde plant die Errichtung einer Regenwasserleitung zur Ableitung des Oberflächenwassers der Forstallee in Richtung des Retentionsraumes im Bereich des Ebbegrabens sowie die Einordnung einer kleinen Sedimentationsanlage für die Einleitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Forstallee bzw. deren befestigten Nebenanlagen (Gehweg) in den Ebbegraben. Durch diese Maßnahmen wird sich der Überstau des Abwasserpumpwerks Forstallee/Ecke Birkenstraße reduzieren.	–
Bauausführung	– Durch die geplante Ausführung (Keller) und Bauarbeiten befürchten die Verfasser der Stellungnahme Risse an ihrem Haus, da sie in unmittelbarer Nähe liegen.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. – Bauherren haben grundsätzlich abzusichern, dass durch Hoch- oder Tiefbauarbeiten Schäden an benachbarten Gebäuden und baulichen Anlagen vermieden werden.	–
B02	Zwei Bürger aus Zeuthen Entwurf 09/2019: 03.11.2019		
Bauliche Dichte, Gebäudehöhen	– Die geplante Bebauung ist zu massiv, zu dicht und zu hoch im Vergleich zu den umstehenden Einfamilienhäusern der Forstallee, des Buchenrings, der Mittelpromenade, der Birkenstraße. Die geplante Höhe der Gebäude von 10,80 m bzw. 11,50 m erscheint gegenüber der Höhe der umstehenden Gebäude von ca. 6,00 m als viel zu hoch. Sämtliche umstehenden Einfamilienhäuser sind maximal zweistöckig (Erdgeschoss + 1. Obergeschoss) errichtet. Die Höhe des Gebäudes von 10,80 m direkt neben dem Grundstück Buchenring 33 führt zu einer Verschattung dieses Grundstückes Buchenring 33.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. – Mit einer Entfernung von mindestens 8,5 m (Entfernung der Baugrenze) von der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind künftige Gebäude weiter von dieser Grundstücksgrenze entfernt als das Gebäude des ehemaligen Lebensmittelmarktes, das 4,2 m von der Grundstücksgrenze entfernt ist und eine Giebelhöhe von über 8 m aufweist. Die festgesetzten 8,5 m Mindestabstand von der Grundstücksgrenze, die gegenüber den beiden südlichen Baufeldern geringere festgesetzte Gebäudehöhe (als Höchstmaß) im nördlichsten Baufeld und die Festsetzung des zulässigen 3. Vollgeschosses nur als zurückgesetztes Staffelgeschoss wurden aus Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke festgelegt. Ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans besteht in der Schaffung von Planungsrecht für kleine Mehrfamilienhäuser mit barrierefreien Wohnungen. Dafür besteht ein großer Bedarf in der Gemeinde Zeuthen bei nur wenigen potenziellen Standorten, weshalb an den Planungszielen festgehalten wird.	–
Höhenfestsetzung	– Die Geländehöhe von 36,50m ü. NHN, die als grundsätzliche Bodenhöhe für die zu errichten-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 139 "Forstallee"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 08/2018), im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 09/2019) sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf 12/20219)

SACHPUNKT	INHALT UND DATUM DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	den Gebäude angenommen wird, ist nicht die natürlich Höhe des Grundstückes ü.NHN. Die natürliche Höhe des Grundstückes liegt bei ca. 35,00m ü. NHN. Die natürliche Höhe des Grundstückes wurde bei Errichtung des nun abzureißenden Lebensmittelmarktes um ca. 1,50m, durch Anschütten des Geländes, verändert. Sämtliche in der Umgebung stehenden sonstigen Gebäude wurden auf der natürlichen Höhe der Grundstücke errichtet. Somit liegen die Grundstücke in der Umgebung ca. 1,50 m unter dem Niveau des Grundstückes Forstallee 43b. Ausgehend vom selben Niveau der Grundstücke liegt damit die Höhe der neu zu errichtenden Gebäude nicht bei 10,80 m, sondern bei 12,30m ü. NHN (10,80m +1,50m Niveauerhöhung).	<ul style="list-style-type: none">– Eine Höhenfestsetzung im Bebauungsplan erfordert die Angabe eines (absoluten) Höhenbezugspunktes, auf den sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen. Als Bezugspunkt wurde sinnvollerweise die durchschnittliche Geländehöhe im Bereich des ehemaligen Lebensmittelmarktes gewählt.– Dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet teilweise um aufgeschüttetes Gelände handelt, ist bekannt.	
Niederschlagswasserableitung	<ul style="list-style-type: none">– Die Entwässerungssituation ist nicht berücksichtigt. Heute wird der Niederschlag der auf das Dach des Lebensmittelmarktes Grundstück Forstallee 43b fällt über ein Rohrsystem direkt neben unserem Grundstück Buchenring 33 in das dahinterliegende Biotop oberirdisch eingeleitet. Dies hat Überschwemmungen unseres Grundstückes zur Folge. Das Wasser das nicht auf das Dach fällt, läuft den 1,50 m hohen Hang herunter und verteilt sich ebenfalls auf unserem Grundstück. Bei Regen wird somit unser Grundstück regelmäßig überschwemmt. (Bilder hierzu aus den vergangenen Jahren liegen vor). Diese nicht hinnehmbare Entwässerungssituation muss unbedingt geklärt werden.	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Durch die Neuplanung wird die Versiegelung auf dem Grundstück des bisherigen Supermarktes gegenüber der Bestandssituation deutlich reduziert und die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück – ggf. auch unter Einsatz von Rigolen – somit verbessert.– Im Zusammenhang mit den geplanten Straßenerneuerungsmaßnahmen der Forstallee, die die Gemeinde durchführen will, wird auch die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bereich des Retentionsraumes des Ebbegrabens untersucht und dabei auch die Situation der anliegenden Grundstücke mitbetrachtet.	–