

# **Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 141 "Fontaneallee 27"**

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf 05/2025

---

September 2025

## **ABLAUF DER BETEILIGUNG**

### **Beteiligung zum Entwurf (05/2025) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Umweltbericht als Bestandteil der Begründung und zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch Veröffentlichung im Internet vom 10.07. bis 11.08.2025 und die zusätzliche öffentliche Auslegung der Unterlagen im Geschäftsbereich Infrastruktur und Ordnung der Gemeinde Zeuthen durchgeführt. Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten wurden ebenfalls veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Die Internetadresse, unter der die Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 02.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Es gingen 3 Stellungnahmen ein.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Veröffentlichung im Internet per E-Mail der ews GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 09.07.2025 benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes innerhalb eines Monats gebeten. Von den 19 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 12 mit Stellungnahmen zurückgemeldet.

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
<b>1</b>	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 5)</b> Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14467 Potsdam, Gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de 29.07.2025		
Ziele der Raumordnung	- Ziele der Landesplanung stehen nicht entgegen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>	–
<b>2</b>	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald</b> Gulbener Str. 24, 03046 Cottbus, poststelle@region-lausitz-spreewald.de 23.07.2025		
Regionale Raumordnungsziele	- Keine Einwendungen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>	–
<b>3</b>	<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum</b> Wünsdorfer Platz 4, 15806 Zossen, poststelle@bldam.brandenburg.de		
Denkmalpflege	- Keine Stellungnahme eingegangen. <i>Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.</i>		–
<b>4</b>	<b>LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr</b> PSF 10 07 44, 03007 Cottbus		
Verkehr	- <i>Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahmen zum Vorentwurf 05/2024 lagen vor.</i>		–
<b>5</b>	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</b> Inselstr. 26, 03046 Cottbus, lbgr@lbgr.brandenburg.de		
Geologie, Bergbau	- Keine Stellungnahme eingegangen. <i>Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.</i>		–
<b>6</b>	<b>Landesamt für Umwelt (LfU)</b> Postfach 60 10 61. 14410 Potsdam, toeb@lfu.brandenburg.de 12.08.2025		
Wasserwirtschaft	- Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 20.06.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wurde insbesondere auf ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer ("Sellenzugsee") im Plangebiet hingewiesen. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.	<b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b> - Die Stellungnahme des Referats Wasserwirtschaft wurde bereits in der Abwägung zu den Stellungnahmen zum Vorentwurf 05/2025 behandelt. Es gibt dahingehend keine neuen Erkenntnisse.	–
Immissionsschutz	- Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> - Diese Tatsache wurde bereits zur Beteiligung zum Vorentwurf 05/2025 mitgeteilt.	–
	- Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung zu erwarten. Mit dem erarbeiteten Gutachten kann der grundsätzliche Nachweis einer Realisierbarkeit geführt werden.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b>	–
	- Hinweise zur Schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2025 betreffend Außenwohnbereiche (AWB): "Zur Gewährleistung einer der Gebietsnutzung angemessenen Aufenthaltsqualität im Freien wird der tageszeitliche Orientierungswert der DIN 18005 als Zielwert herangezogen. [...] Mit Einhaltung des Grenzwerts der 16. BImSchV kann eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden". (Auszug Schalltechn. Untersuchung)	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Im Hinblick auf die ermittelte Belastung durch den Straßenverkehr ist nach fachlicher Auffassung des LfU als Zielwert hilfsweise der jeweilige Tages-Immissionsgrenzwert (IGW) des Baugebietes der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) heranzuziehen, da davon ausgegangen werden kann, dass die 16. BImSchV insoweit rechtlich unstrittig ist. Dem Vorgehen im Gutachten wird daher gefolgt.</p>		
	<p>- Weiter zu Außenwohnbereichen (AWB):                  Der in der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung" des Landes Bbg. aufgerufene Wert von 65 dB(A) zum Schutz der Außenwohnbereiche, ist nach Auffassung des LfU nur bedingt belastbar. Der angegebene Wert fußt auf dem Urteil des VGH Hessen (Urt. v. 22.04.2010 – 4 C 327/09.N). Mit Bezug auf die textlichen Ausführungen zum Tatbestand des vorgenannten Urteils wird darauf hingewiesen, dass sich der dort verhandelte Fall auf einen Bebauungsplan bezieht, in dem innerhalb von ausgewiesenen Misch-, Kern- und Gewerbegebietsflächen (MI, MK, GE) Wohnbebauung realisiert werden sollte. Überträgt man den Wortlaut aus den Entscheidungsgründen des Urteils des VGH Hessen (S. 20) auf den vorliegenden Fall, so ist nach fachlicher Auffassung des LfU davon auszugehen, dass durch den ermittelten Umfang der Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag an der der Straße nächstgelegenen Nord- und Südfassade die Nutzung von möglichen offenen Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien, Balkone) durch die Emissionen des Straßenverkehrs als stark eingeschränkt einzuschätzen ist. Gem. der Schalltechnischen Untersuchung (S. 28ff) werden an den der Fontaneallee nächstgelegenen Außenwohnbereichen der jeweils im Erdgeschoss (Terrasse), 1. und 2.OG "vorderen" vier Wohneinheiten eine Überschreitung des Zielwertes gem. 16.BImSchV ermittelt. "Eine Verglasung der Balkone hätte aus schalltechnischer Sicht eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zur Folge. Mit Blick auf die allgemeine Nutzungscharakteristik von Balkonen (Aufenthalt im Freien) weist die Verglasung der Balkone jedoch deutliche Defizite auf. [...] Vor dem Hintergrund der Wahrung einer allgemeinen Aufenthaltsqualität (Freiluft, Seeblick etc.) in Verbindung mit der Einhaltung der Pegelwerte einschlägiger Fachliteratur wird im vorliegenden Fall auf eine Empfehlung zur Festsetzung verglaster Außenwohnbereiche verzichtet. (S.15, [1])"                  Dem Verzicht auf immissionsmindernde Maßnahmen kann zu Gunsten der "allgemeinen Aufenthaltsqualität" nicht gefolgt werden. Es ist zu diskutieren, ob von einer allgemeingültigen Festsetzung für das gesamte Plangebiet abgesehen wird und stattdessen die Festsetzung von Festverglasungen nur für die Außenwohnbereiche im Bereich LRT &gt;59 dB(A) praktikabel ist. Der Bereich ist dann entsprechend mit dem Planzeichen Nr. 15.6 gem. Planzeichenverordnung (PlanZV) zu kennzeichnen.                  Der Schutz der Außenwohnbereiche ist erneut in die Beurteilung einzustellen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Im Erdgeschoss des Wohngebäudes sind keine Außenwohnbereiche durch Lärm betroffen, da es dort keine Wohnungen mit Außenwohnbereichen gibt, sondern Pkw-/Fahrradstellplätze. Die Forderung des LfU bezieht sich nicht auf geltendes Recht, sondern es wird in der Stellungnahme des LfU angeführt, dass "...nach fachlicher Ausführung des LfU als Zielwert hilfsweise der jeweilige Immissionsgrenzwert (IGW) des Baugebiets der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)..." herangezogen wird. Bei der 16. BImSchV handelt es sich zwar um Bundesrecht, jedoch besteht thematisch kein Zusammenhang zum mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgten Planvorhaben. Die 16. BImSchV wird bei <i>Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen</i> herangezogen. Daher spricht das LfU selbst hier von "Zielwert". Eine rechtliche Bindung und somit eine Verpflichtung zur Umsetzung durch die Gemeinde besteht also nicht.                  Den Ausführungen der Schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2025 wird gefolgt:                  "Die Berechnungsergebnisse zur Wohnbebauung zeigen, dass sich im Bereich der südlich und nördlich geplanten Balkone zum Teil Beurteilungspegel oberhalb des Grenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) ergeben. Dies betrifft ca. die Hälfte der geplanten Balkone. Es ergeben sich Pegelwerte von vereinzelt bis 64 dB(A) an den Balkonen, jedoch sei darauf hingewiesen, dass jeder Balkon einen Bereich aufweist, bei dem maximal Pegelwerte von 62 dB(A) tags vorliegen.                  Aufgrund der Überschreitungen des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV sind dem Grunde nach Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Außenwohnbereiche der Wohnbebauung erforderlich. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planungen zum vorhabenbezogenen B-Plan sind Veränderungen an der Gebäudeplanung mit Blick auf eine schalltechnisch optimierte Anordnung der Außenwohnbereiche nicht mehr möglich. Auch die Errichtung von Wänden (analog zum Hospiz) ist aufgrund der Mehrgeschossigkeit und der damit erforderlichen Wandhöhe nicht umsetzbar. Somit wäre nur noch eine Verglasung der entsprechenden baulich verbundenen Außenwohnbereiche als wirkungsvolle Maßnahme denkbar. Eine Verglasung der Balkone hätte aus schalltechnischer Sicht eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität zur Folge. Mit Blick auf die allgemeine Nutzungscharakteristik von Balkonen (Aufenthalt im Freien) weist die Verglasung der Balkone jedoch deutliche Defizite auf.                  Entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg (&gt;65 dB(A)) sowie des Berliner Lärmleitfadens (&gt;63 dB(A)) werden Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen erst bei Pegelwerten deutlich oberhalb des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) erforderlich. Vor dem Hintergrund der Wahrung einer allgemeinen Aufenthaltsqualität (Freiluft, Seeblick etc.) in Verbindung mit der Einhaltung der Pegelwerte einschlägiger Fachliteratur wird im vorliegenden Fall auf eine Empfehlung zur Festsetzung verglaster Außenwohnbereiche verzichtet."                  Als weitere Argumente zum Verzicht auf Verglasungen ausgewählter Balkone sind anzuführen:                  - Möglichkeit der künftigen Anordnung von (ggf. temporärem) Tempo 30 statt Tempo 50 oder Einsatz von lärmoptimiertem Asphalt auf dem betroffenen Streckenabschnitt der Fontaneal-</p>	<p><b>B</b></p>

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		<p>lee/L 401 (wie es Bestandteil des Lärmaktionsplans Stufe 4 der Gemeinde Zeuthen vom 14.03.2024 ist) und der damit verbundenen Lärminderung für Außenwohnbereiche, die – ohne Berücksichtigung des Schienenlärms – eine Reduzierung der Beurteilungspegel von 2 bis 3 dB(A) und somit eine wahrnehmbare Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet zur Folge hätte,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit Blick auf die bereits in der Umgebung des Plangebiets angeordneten Geschwindigkeitsreduzierungen (Attraktivitätsverlust bei den Nutzern) sind die prognostizierten 9.000 Kfz/24h als zweifelhaft und zu hoch einzuschätzen,</li> <li>- verglaste Balkone sind kein klassischer Außenwohnbereich mehr, sondern vielmehr ein weiterer Raum,</li> <li>- Minderung der Aufenthaltsqualität durch Wegfall des Freiluftbereichs,</li> <li>- verglaste Balkone gliedern sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein,</li> <li>- Teilverglasungen von nur einigen Balkonen führt zu einen städtebaulich "unruhigen" Erscheinungsbild des Gebäudes,</li> <li>- Kosten-Nutzen-Verhältnis.</li> </ul> <p>Aus den genannten Gründen erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
	- Störgrad und Schutzanspruch des Hospizes: Dem Sondergebiet "Hospiz" wird der Störgrad/ Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Der Bewertung wird gefolgt.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b>	–
	- Textliche Festsetzung Nr. 10 (TF Nr. 10): Der textlichen Festsetzung wird in ihren Grundzügen gefolgt. Da eine Grundrissgestaltung aufgrund der Nutzungscharakteristik (1-Zimmer-Nutzung) nicht möglich ist, ist für vorliegende lärmexponierte Lage der Räume neben der Dämmung der Außenbauteile die Festsetzung schallgedämmter Lüfter erforderlich und in die TF Nr. 10 auf Grundlage der "Arbeitshilfe Bebauungsplanung", S.368 zu ergänzen: "Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $\geq 50$ dB(A) zu berücksichtigen"	<p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Hinweis:</b> Neu handelt es sich um die textliche Festsetzung Nr. 11. Die textliche Festsetzung Nr. 11 (bisher Nr. 10) wird entsprechend ergänzt und gegenüber dem Vorschlag des LfU leicht abgewandelt entsprechend der schon in der Schalltechnischen Untersuchung (S. 14) enthaltenen Aussagen: <i>"Für Aufenthaltsräume mit nächtlichen Beurteilungspegeln größer/gleich 50 dB(A) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen durch bauliche Maßnahmen zu erfüllen."</i> Die Formulierung "...durch bauliche Maßnahmen..." statt "durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern", wie vom LfU vorgeschlagen, eröffnet die Möglichkeit, dass statt kostenintensiver Lüfter auch kostengünstigere Lösungen wie z. B. Fensterfalzlüftungen angewendet werden können</li> </ul>	T, B
<b>7</b>	<b>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</b> Am Baruther Tor 12, 15806 Zossen, LS-Bauleitplanung-Sued@LS.Brandenburg.de 18.08.2025		
Landesstraße L 401	- Der Landesbetrieb Straßenwesen hält an seiner Stellungnahme (zum Vorentwurf) vom 4.7.2025 fest: Bei der Positionierung der Zufahrten sind die vorhandenen Straßenbäume, die sich im Eigentum des Landes Brandenburg befinden, zu beachten. Die Zufahrten sind mit ausreichenden Abständen zu den Bäumen zu positionieren. Des Weiteren ist der LS bei der Planung der Zufahrten zu beteiligen. Beim LS ist für jede Zufahrt ein bemaßter Lageplan (inkl. Breiten-, Höhen- und Abstandsangaben zu den vorhandenen Bäumen) sowie Sicht- und Schleppkurvennachweise zur Prüfung und Zustimmung einzureichen. Der LS ist im weiteren Planverlauf zu beteiligen, die voraussichtlich zu erwartenden Quell- und Zielverkehre sind dem LS mitzuteilen.	<p><b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abwägung ist bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf erfolgt: Hinsichtlich der Feinjustierung der Anbindung der Zufahrten erfolgt eine rechtzeitige Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesbetrieb Straßenwesen, u. a. mit dem Ziel des Erhaltes der Straßenbäume.</li> </ul>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
<b>8</b>	<b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> Untere Forstbehörde (Forstamt Dahme-Spreewald) Bergstr. 25, 15907 Lübben, FoA.Dahme-Spreewald@lfb.brandenburg.de 04.08.2025		
Waldflächen	<p>- Im Geltungsbereich stockt Wald im Sinne des § 2 LWaldG auf einer Fläche von ca. 2,16 ha. Im Zuge des Vorhabens sollen davon 0,62 ha Wald beansprucht werden. Die bereits kahlschlagene Waldfläche von 0,51 ha wird flächenmäßig um die Böschung der Aufschüttung (0,11 ha) ergänzt.</p> <p>Der FNP der Gemeinde Zeuthen sieht für das Plangebiet die Nutzungsarten Wohnbau- und Grünfläche für den Biotopschutz vor. Bei der Umsetzung des Planvorhabens bedarf es für die anteilige Waldfläche (0,62 ha) auf dem Flurstück 93 der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG, sowohl für die Bebauungsfläche, als auch für die Grünfläche. Diese Genehmigung kann hier in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Der Waldverlust ist an anderer Stelle über die Höhe der Grundkompensation von 1 : 1 als Erstaufforstung auszugleichen. Solange sich das Vorhaben auf die o.g. Fläche bezieht und dieses nicht mit weiterem Waldverlust verbunden ist, bestehen seitens der unteren Forstbehörde – dem Forstamt Dahme-Spreewald – unter Bedingungen und Auflagen keine Einwände.</p>	<p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>- Die Waldumwandlung wird (schon im Entwurf 05/2025) entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG für eine Fläche von 0,62 ha im Bebauungsplan geregelt inklusive der erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen. Darin enthalten ist die Fläche von 0,51 ha der bereits faktisch durchgeführten Waldumwandlung (Abholzung). Unter Berücksichtigung des Flächenverhältnisses 1 : 1 ist für eine Fläche von 0,62 ha eine Erstaufforstung vorzunehmen. Darüber wurden mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg im Rahmen der Umweltprüfung während der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes die erforderlichen Abstimmungen geführt.</p> <p>Daher wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Verlust von Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kompensation eine Erstaufforstung von 6.200 m<sup>2</sup> (Verhältnis 1:1) vorgenommen. Die Maßnahme wird durch den Vorhabenträger vertraglich mit einem Dienstleister vereinbart und in der Stadt Friedland, Gemarkung Klein Muckrow, Flur 2, Flurstück 1 durchgeführt. Die Durchführung der Maßnahme wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Zeuthen und dem Vorhabenträger.</p> <p>Der nördliche Teil der verbleibenden Waldfläche auf dem Flurstück 93 wird im Bebauungsplan als "Waldfläche" festgesetzt.</p>	-
	<p>- Bei den anteiligen Waldflächen der Flurstücke 45 und 177 handelt es sich um geschützte Biotope. Hier ist die Genehmigung nach § 8 LWaldG zu versagen.</p>	<p><b>Die Anregung wird erneut zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>- Bei den teilweise im Plangebiet liegenden Flurstücken 45 (Flur 17) und 177 (Flur 18) handelt es sich um Flächen, die Bestandteil der Dahme-Wasserstraße (DaW) sind, die nachrichtlich als Bundeswasserstraße in den Bebauungsplan übernommen wird. Hier werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Zuständig ist das Wasser- und Schifffahrtsamt.</p>	-
<b>9</b>	<b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Spree-Havel</b> Mehringdamm 129, 10965 Berlin, wsa-spree-havel@wsv.bund.de; konstantin.schaefer@wsv.bund.de		
Bundeswasserstraße	<p>- Keine Stellungnahme eingegangen. <i>Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.</i></p>		-
<b>10</b>	<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b> Brückenstr. 41, 15711 Königs Wusterhausen, bau_planung@dahme-spreewald.de 08.08.2025		
Untere Naturschutzbehörde (UNB)	<p>- Keine Einwände. Die in der vorangegangenen Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen wurden aufgegriffen und angemessen in der Begründung und im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	-
Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>- Keine Einwände. Das vorgelegte Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung vom 31.03.2025 ist nachvollziehbar. Es wurde mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmt. In den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren muss die Niederschlagsentwässerung dann mit aussagefähigen Unterlagen nachgewiesen werden.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	-
	<p>- Dem Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung ist zu entnehmen, dass die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der geplanten baulichen Nutzungen über die in der Fontaneallee vorhandenen Systeme des örtlichen Versorgungsunternehmens MAWV erfolgen</p>	<p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>- Im Pkt. 3.7.7 der Begründung ist die entsprechende Aussage zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der künftigen Baugrundstücke über das örtliche Versorgungsunterneh-</p>	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	soll. Entsprechende Aussagen sind in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen.	mens MAWV enthalten.	
	- Diverse weitere allgemeine Hinweise zu gesetzlichen und technischen Regelungen und Erfordernissen betreffend die Grundstücksentwässerungsanlagen, eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase, möglichst rechtzeitige Abstimmungen zum Anschluss an die Systeme des MAWV (Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) sowie die Errichtung von Feuerlöschbrunnen und geothermische Anlagen.	<b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b>	-
	- Die Dahme ist als Bundeswasserstraße ein Gewässer I. Ordnung. Bauwerke an Gewässern I. Ordnung im 10-m-Bereich, gerechnet von der Uferlinie landeinwärts, bedürfen gemäß § 87 BbgWG der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Für die Gewässerunterhaltung ist ein Unterhaltungstreifen von 10 m ab Böschungsoberkante freizuhalten, das gilt auch für untergeordnete bauliche Anlagen wie Zäune oder Schuppen. Etwaige Anpflanzungen im 10-m-Bereich sind mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt (WSA) sowie der unteren Wasserbehörde abzustimmen.	<b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b> - Der 10 m-Bereich ab Uferlinie befindet sich noch auf dem Flurstück 45 (Eigentum Bund), das Bestandteil der nachrichtlich übernommenen Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW) ist. Im Übrigen wurde der WSA an der Planung beteiligt.	-
	- Für die vorhandene Steganlage ist der unteren Wasserbehörde keine wasserrechtliche Genehmigung bekannt. Die Steganlage bedarf als Anlage am Gewässer gemäß § 36 WHG i. V. m. § 87 BbgWG einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wasserrechtliche Genehmigung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Sofern keine wasserrechtliche Genehmigung oder vergleichbare Zulassung für den Bootssteg vorliegt, muss eine Genehmigung nach dem derzeit geltenden Recht mit aussagefähigen Unterlagen beantragt werden.	<b>Die Anregung ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</b> - Zur vorhandenen Steganlage auf der Bundeswasserstraße werden keine Aussagen oder Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen, da sich der Steg auf der nachrichtlich übernommenen Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW) befindet.	-
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)	- Keine Einwände. Die Belange der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden unter Beachtung der Abwägungsmittelteilung und mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 berücksichtigt.	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> - <u>Hinweis:</u> Neu handelt es sich um die textliche Festsetzung Nr. 10.	-
Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)	- Keine Einwände.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>	-
Untere Bauaufsichtsbehörde	- Keine Einwände. Diverse allgemeine Hinweise zu gesetzlichen und technischen Regelungen, u. a. der Brandenburgischen Garagen- und Stellplatzverordnung – BbgGStV, der Brandenburgischen Bauordnung – BbgBO sowie zur Erforderlichkeit des Abschlusses eines Durchführungsvertrages (gem. § 12 BauGB).	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b>	-
Brandschutzdienststelle	- Keine Einwände. Diverse allgemeine Hinweise zu gesetzlichen und technischen Regelungen, u. a. der Brandenburgischen Bauordnung – BbgBO, der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken", des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes – BbgBKG, des DVGW-Arbeitsblattes W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung), der Brandenburgischen Bauvorlagenverordnung – BbgBauVorlV.	<b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b>	-
Kataster- und Vermessungsamt	- Keine Einwände. Zum Satzungsbeschluss ist der 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 auszufertigen.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> - Die Planunterlagen VV wird – wie erforderlich - berücksichtigt.	-
Bauleit- und strategische Planung	- Wird in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Baugebiet auf der Grundlage der BauNVO festgesetzt, ist gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchfüh-	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> - Es wird die neue textliche Festsetzung Nr. 3 eingefügt mit dem Wortlaut: <i>"Im allgemeinen Wohngebiet und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durch-</i>	T, B

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	rungsvertrag verpflichtet. Eine entsprechende textliche Festsetzung und damit der erforderliche konkrete Vorhabenbezug fehlt auf der Planzeichnung.	<i>f</i> ührungsvertrag verpflichtet." (Demnach verschieben sich alle nachfolgenden textlichen Festsetzungen um eine Ziffer.) Eine erneute Beteiligungspflicht (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) betreffend diese Änderung besteht nicht, da sie offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt und da der Vorhabenträger dieser Änderung zustimmt (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).	
	- Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Unter Beachtung der Lage des Plangebietes und der vorhandenen umgebenden Nutzung (ausschließlich Wohnen) sollte auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe geprüft und im Rahmen der gebotenen Abwägung behandelt werden.	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> - Der Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ist zwar formal entbehrlich, denn durch die geringe Größe des Baugebietes wäre bei Zulassung einer dieser Nutzungen die allgemeine Zweckbestimmung dieses allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO ("Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.") nicht gewahrt. Trotzdem wird zur Klarstellung die textliche Festsetzung Nr. 2 um einen 2. Anstrich ergänzt mit Aufzählung weiterer im allgemeinen Wohngebiet unzulässiger Nutzungen mit dem Wortlaut: "- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO". Eine erneute Beteiligungspflicht (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) betreffend diese Änderung besteht nicht, da sie offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führt und da der Vorhabenträger dieser Änderung zustimmt (vgl. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB).	T, B
	- In der Planzeichenerklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle verwendeten Planzeichen zu erläutern. Es fehlen die Erläuterungen zu der dargestellten Böschung, Flurgrenze und Gemarkungs-/Gemeindegrenze.	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> - Die Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen ist vollständig und eindeutig. Die Legende zur Plangrundlage wird ergänzt um die Linienarten "Gemeindegrenze" und "Flurgrenze" ("Gemarkungsgrenze" kommt nicht vor). Die in der Plangrundlage enthaltene Böschung muss in der Legende ebenso nicht erklärt werden wie etwa die Bordsteine oder Grenzen befestigter Flächen, da das Standard ist und keiner Erklärung bedarf.	P
	- In der Planzeichenerklärung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind alle verwendeten Planzeichen zu erläutern. Es fehlen die Erläuterungen zu der dargestellten Böschung, Flurgrenze und Gemarkungs-/Gemeindegrenze.	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> - Die Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen ist vollständig und eindeutig. Die Legende zur Plangrundlage wird ergänzt um die Linienarten "Gemeindegrenze" und "Flurgrenze" ("Gemarkungsgrenze" kommt nicht vor; eine Gemeindegrenze ist immer auch Gemarkungsgrenze). Die in der Plangrundlage enthaltene Böschung muss in der Legende ebenso nicht erklärt werden wie etwa die Bordsteine oder Grenzen befestigter Flächen, da das Standard ist und keiner Erklärung bedarf.	P
	- Entsprechend der Begründung Punkt 4.1 besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan aus 6 Blättern. Unter Beachtung der bereits sehr konkreten Grundrissdarstellungen des Hospizes und des Wohngebäudes (Darstellung der Raumaufteilung) wird darauf hingewiesen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan konkret regelt, was der Baupflicht unterliegt. In der Plan-darstellung sollte daher ggf. zwischen der Baupflicht und einer Variantendarstellung unterschieden werden.	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> - Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf dem Blatt 1 (Vorhaben- und Erschließungsplan) ergänzt um folgenden Aufdruck: "Die dargestellte/vermaßte Kubatur der Gebäude (äußere Gebäudeabmessungen) und die Anzahl der auf den Baugrundstücken dargestellten Kfz-Stellplätze (als Mindestzahl) ist für die Durchführung des Vorhabens bindend (Baupflicht). Die Lage der Gebäude sowie der dargestellten Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken und in der öffentlichen Grünfläche (Zufahrten, Wege, Stellplätze) sowie die Hecken stellen die Planungsvariante zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dar (Variantendarstellung) und können in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verändert werden, die Lage der Gebäude allerdings nur innerhalb der Baugrenzen lt. Bebauungsplan."	VEP, B

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		<p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird auf den Blättern 3 (Hospiz-Grundriss), 4 (Hospiz-Ansichten), 5 (Wohnen-Grundriss) und 6 (Wohnen-Ansichten) ergänzt um folgenden Aufdruck:</p> <p><i>"Die dargestellte/vermaßte Kubatur des Gebäudes (äußere Gebäudeabmessungen in Grundriss und Ansicht) ist für die Durchführung des Vorhabens bindend (Baupflicht). Die dargestellte Grundrissgestaltung, die Gebäudeansicht, die detaillierten Flächenangaben zu den Raumnutzungen sowie die Anordnung und Größe der Gebäudeöffnungen (Gebäudezufahrten/-zugänge, Fenster) stellen die Planungsvariante zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dar (Variantendarstellung) und können in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger verändert werden."</i></p> <p>Diese Änderungen ermöglichen nachträglich die (minimale) Änderung des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger in Bezug auf die Anpassung des Vorhabens, ohne dass die grundsätzlichen städtebaulichen Belange und der Umfang des Vorhabens verändert werden können. Damit ist eine minimale Flexibilität in der Umsetzung gesichert hinsichtlich der Grundrissgestaltung, der Gebäudeöffnungen und der Erschließungsflächen, z. B. in Reaktion auf die Berücksichtigung der Baugrundverhältnisse, der vorhandenen Vegetation oder anzupassender Nutzungserfordernisse.</p>	
	- In der Begründung Punkt 4.2 wird für das Sonstige Sondergebiet fehlerhaft auf den § 12 BauNVO verwiesen, korrekt ist der § 11 BauNVO.	<b>Die Anregung wird berücksichtigt.</b> - Redaktionelle Anpassung ist an dieser Stelle erforderlich. (In den textlichen Festsetzungen und in den sonstigen Abschnitten der Begründung ist § 11 BauNVO korrekt angegeben.)	<b>B</b>
	- Die zitierten Rechtsgrundlagen sind vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren (BBodSchV, BImSchG).	<b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b> - In der Begründung des Bebauungsplanes wird Pkt. "3.8.2 Gesetze, Verordnungen, Erlasse und Richtlinien" (des Umweltberichtes) gestrichen, da dies entbehrlich ist, die Übersichtlichkeit der Begründung fördert und da zahlreiche dort aufgelisteten Gesetze und Verordnungen überwiegend nicht auf dem neuesten Stand angegeben waren. In Anschluss an die textlichen Festsetzungen werden die angegebenen Rechtsgrundlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (BauGB, BauNVO, PlanZV, BbgBO) gestrichen, da deren Angabe in der Begründung (unter Pkt. 6) vollständig und ausreichend ist. Weitere Rechtsgrundlagen für die <i>Aufstellung</i> des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (etwa BBodSchV, BImSchG, BNatSchG, BbgNatSchAG, BbgDSchG etc. pp.) gibt es nicht, auch wenn diese Gesetze selbstverständlich im Plangebiet und bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten.	<b>T, B</b>
<b>11</b>	<b>Flughafen Berlin Brandenburg GmbH</b> 12521 Berlin		
Flughafen BER	- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.		-
<b>12</b>	<b>Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd</b> Juri-Gargarin-Str. 16, 03046 Cottbus, Stab1Verkehr.PDSued@polizei.brandenburg.de 04.08.2025		
Polizeiliche Belange	- Aus verkehrsorganisatorischer Sicht bestehen keine Einwände zum o.g. Bauvorhaben.	<b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b>	-
<b>13</b>	<b>Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst</b> Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen		
Kampfmittel	- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.		-



SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
14	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost</b> Martin-Ebell-Straße 15, 16816 Neuruppin, T-NL-Ost-PTI-32-Stellungnahme@telekom.de 10.07.2025		
Telekommunikationsversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Folgende fachliche Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden: 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.</li> <li>Diverse weitere allgemeine Hinweise zur Planung und Koordinierung sowie Vermeidung der Beschädigung vorhandener Telekommunikationsleitungen der Telekom, etwa durch Baumpflanzungen.</li> </ul>	<p><b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die aus dem durch die Telekom übermittelten Plan ersichtlichen "Telekommunikationslinien" der Telekom befinden sich im Straßengrundstück der Fontaneallee und somit außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder betreffen Anschlussleitungen zu einem Bestandsgebäude im Geltungsbereich.</li> <li>Die vorgeschlagene Festsetzung ist entbehrlich, da es im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine öffentlichen Straßen oder Wege gibt. Die zwei künftigen Baugrundstücke liegen an der Fontaneallee und können somit von dort aus erschlossen werden. Im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Vorhabens kann sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit der Telekom abstimmen.</li> </ul>	–
15	<b>E.DIS Netz GmbH</b> Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen, mike.piske@e-dis.de 10.07.2025		
Elt-Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.DIS bestehen gegen die o.g. Planung keine Bedenken. Aussagen in der Stellungnahme vom 04.09.2024 (zum Vorentwurf 05/2025 des Bebauungsplanes) behalten ihre Gültigkeit.</li> </ul>	<p><b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH liegt im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und soll durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen werden. Die Hinweise (auch zum Vorentwurf des Bebauungsplanes) stehen den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen und sind im Übrigen bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten. Im Rahmen der weiteren Vorbereitung des Vorhabens kann sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit der E.DIS Netz GmbH abstimmen.</li> </ul>	–
16	<b>EWE NETZ GmbH</b> Cloppenburg Straße 302, 26133 Oldenburg, ToeB-Verfahren@ewe-netz.de 27.08.2025		
Gas- und Eit-Versorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz. Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden. Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechni-</li> </ul>	<p><b>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um die gegenüber der Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2025 gleichlautende Stellungnahme.</li> <li>Der vorhandene Anlagenbestand der EWE NETZ liegt im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und soll durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen werden. Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht entgegen und sind im Übrigen bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten. Durch die Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes inklusive Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans erhielt die EWE NETZ genauere Informationen zu den geplanten baulichen Vorhaben.</li> </ul>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>sches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>		
<b>17</b>	<p><b>DNS:NET Internet Service GmbH</b> Zimmerstr. 23, 10969 Berlin</p>		
Glasfasererschließung	<p>- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.</p>		-
<b>18</b>	<p><b>Open Infra GmbH</b> Schmiedestr. 2a, 15745 Wildau</p>		
	<p>- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 ging nicht ein.</p>		-
<b>19</b>	<p><b>MAWV Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband</b> Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen, post@mawv.de 04.08.2025</p>		
Wasserversorg., Abwasserableitung	<p>- Gegen die Aufstellung des o. g. vorhabenbez. Bebauungsplans bestehen seitens des MAWV keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände. Mit Bezug auf die Belange des MAWV sind keine wesentlichen / signifikanten Änderungen, Ergänzungen und Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf (Stand 05/2024) festzustellen. Ausnahme stellt der Entfall der geplanten öffentlichen WC-Anlage dar; folglich ist die gesonderte Betrachtung der Ver- und Entsorgung der bis dato geplanten öffentlichen WC-Anlage nicht mehr erforderlich. Grundsätzlich wird auf die Stellungnahme zum Vorentwurf vom 12.07.2024 verwiesen; die dort gegebenen Hinweise und Anmerkungen sind inhaltlich weiterhin gültig und bei der Planfortschreibung zu beachten.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> - Die Abwägung zur Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2025 ist bereits erfolgt.</p>	-
	<p>- Darüber hinaus sind nachfolgende Anmerkungen und Hinweise zu berücksichtigen bzw. an den Vorhabenträger zur hinreichenden Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung/ des Baugenehmigungsverfahrens weiterzuleiten: Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen: der Begründung ist zu entnehmen, dass die "dauerhafte Versiegelungen des Bodens [...] auszugleichen" sowie für die bereits abgeschlagene Waldfläche eine Erstaufforstung durchzuführen ist. Für den Ausgleich dauerhafter Versiegelung werden in der Begründung zwei Flächen benannt zum einen das Flurstück 564 (tlw.) der Flur 2, Gemarkung Wittmannsdorf (Gemeinde Märkische Heide) und zum anderen das Flurstück 174 (tlw.) der Flur 1, Gemarkung Bahro (Amt Neuzelle, amtsangehörige Gemeinde Neuzelle). Die Erstaufforstung ist auf einer Teilfläche des Flurstücks 1 der Flur 2, Gemarkung Klein Muckrow (Gemeinde Friedland) vorgesehen. Vorgenannte Ausgleichsflächen bzw. Fläche zur Erstaufforstung liegen außerhalb des Verbandsgebietes des MAVVV; eine Betroffenheit ist demnach nicht festzustellen.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b></p>	-
	<p>- Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant, die für die städtebauliche Entwicklung des Raums bedeutsam sind.</p>	<p><b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> - Diese Mitteilung erfolgte bereits zum Vorentwurf 05/2025.</p>	-
<b>20</b>	<p><b>SBAZV – Südbrandenburgischer Abfallzweckverband</b> Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde</p>		
Abfallentsorgung	<p>- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.</p>		-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
<b>21</b>	<b>Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte"</b> Storkower Str. 24, 15749 Mittenwalde		
Gewässer II. Ordnung	- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 ging nicht ein.		-
<b>22</b>	<b>Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus</b> Goethestr. 1, 03046 Cottbus		
Industrie, Wirt- schaft, Handel	- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.		-
<b>23</b>	<b>Handwerkskammer Cottbus</b> Altmarkt 17, 03046 Cottbus		
Handwerk	- Es erfolgte keine Beteiligung, da das nicht erforderlich war. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 ging nicht ein.		-
<b>24</b>	<b>Gemeinde Eichwalde</b> Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde, gemeinde@eichwalde.de		
Nachbargemeind- liche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.		-
<b>25</b>	<b>Stadt Königs Wusterhausen</b> Postfach 1151, 15701 Königs Wusterhausen, stadtverwaltung@stadt-kw.de		
Nachbargemeind- liche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
<b>26</b>	<b>Gemeinde Schönefeld</b> Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld, info@gemeinde-schoenefeld.de		
Nachbargemeind- liche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
<b>27</b>	<b>Gemeinde Schulzendorf</b> Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf, gemeinde@schulzendorf.de		
Nachbargemeind- liche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen. Stellungnahme zum Vorentwurf 05/2024 lag vor.		-
<b>28</b>	<b>Stadt Wildau</b> Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau, stadt@wildau.de 08.08.2025		
Nachbargemeind- liche Abstimmung	- Es bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.	<b>Zur Kenntnis genommen.</b>	-
<b>B01</b>	<b>Bürger(in) aus Zeuthen</b> 09.08.2024		
Altablagerung Deponie Fontane- allee, Zeuthen	- Gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) zum Vorentwurf 05/2024 befindet sich im Plangebiet eine festgestellte Altlast (Altablagerung) im Volumen von rd. 15.000 m³. Der Deponiekörper liegt durch die Rodung der aufgewachsenen Waldfläche bereits offen. Im Sinne der Reduzierung von Bodenbelastungen, die sich stetig auf das Grundwasser und durch Abdrift in den Vorfluter (hier die Dahme) auch negativ auf die Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie auswirken, sollte die Chance einer Komplettsanierung vor Ort ergriffen werden. Diese Hypothek sollte nicht auf die nächste Generation übertragen werden. - Im Hinblick auf den festgestellten Anteil von Baumischmüll (mit einem Anteil von Teerpapen und Faserstoffen) und Hausmüll, sowie auf die bereits vorliegende Belastung des	<b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b> - Für die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" lagen erste Ergebnisse von im Jahr 2019 durchgeführten Bodenuntersuchungen vor, die im Rahmen der Bebauungsaufstellung 2024 durch eine orientierende Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) vertieft wurden. Die UAWB/UB hat in der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 08.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen und dass deren Belange mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 – im Entwurf Nr. 9 – mit Bezug zur Kennzeichnung "Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Grundwassers mit Bor, Selen und PAK, wird die vollständige Beräumung der Altablagerung als zwingend erforderlich angesehen.</p> <p>Die oben genannte Stellungnahme der UAWB/UB führt wie folgt weiter aus: "Auf den Flurstücken 93 und 45 der Flur 18 der Gemarkung Miersdorf befindet sich eine festgestellte Altlast (Altablagerung), welche unter der Reg.-Nr. 0329610551 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Fontaneallee Zeuthen" gemäß §2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst ist. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde auf der vorgenannten Altablagerung im Zeitraum von 1975 bis 1990 Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll auf einer Fläche von ca. 15.000 Quadratmetern abgelagert. Bei einer Begehung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im April 2019 wurden auch gefährliche Abfälle (Teerpappen und Faserabfälle) festgestellt. Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt für die o. g. Fläche ein Schätzbericht aus dem Jahr 1993 vor, in dem das Volumen der Altablagerung auf ca. 15.000 Kubikmeter geschätzt wird. Im Jahr 2019 wurden von der Eurofins Umwelt Ost GmbH Prüfberichte von insgesamt 14 Schürfen aus dem Bereich der Altablagerung erstellt. Den Unterlagen ist kein Lageplan der angelegten Schürfe zu entnehmen. Des Weiteren ist in den Prüfberichten nicht auf die nachgewiesenen Faserabfälle eingegangen worden. Die Prüfberichte enthalten im Wesentlichen abfallrechtliche Untersuchungsergebnisse, welche für eine Beurteilung nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben nicht hinreichend sind."</p> <p>In Bezug auf den Nachweis bzw. weiteren Umgang mit Teerpappen und Faserabfällen hat sich der Erkenntnisstand, auch nach zusätzlichen Bodenuntersuchungen, leider nicht verbessert oder weiter aufgeklärt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird angeregt, das Protokoll der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Begehung vom April 2019 (bei der anscheinend Teerpappen und Faserabfälle optisch ausgemacht wurden) zur weiteren Aufklärung hinzuzuziehen.</li> <li>- Es werden weitere vertiefende Untersuchungen im Deponiegelände für dringend erforderlich gehalten, um das Ausmaß von gefährlichen Abfällen (Teerpappen, Faserabfälle, etc.) näher bestimmen zu können.</li> <li>- Es gibt bisher keine Aussage zu Maßnahmen die ergriffen werden sollen, um bei Gründungsarbeiten am Gebäude, bei der Anlage von Medienkanälen zur Fontaneallee und bei sonstigen Tiefbauarbeiten, eine Kontamination der Luft mit freigesetzten Fasern zu verhindern. Ein entsprechendes Konzept ist zeitnah vorzulegen!</li> <li>- Es gibt keine Aussage, mit welcher Art Schutzkonzept alle betroffenen Anwohner, die täglichen Nutzer von Gehweg und Fahrbahn der Fontaneallee, sowie die bauausführenden Personen vor Gesundheitsgefahren durch freigesetzte Fasern bewahrt werden sollen. Ein entsprechendes Konzept ist zeitnah vorzulegen!</li> </ul>	<p>umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" berücksichtigt werden. Somit stehen der Schaffung von Planungsrecht (Waldfläche, öffentliche Grünfläche, sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz, allgemeines Wohngebiet) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Altablagerung keine Belange entgegen. Eine vollständige Beräumung der Altablagerung ist gegenwärtig nicht erforderlich.</p> <p>Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert aufgrund der Altlastenproblematik eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erforderlichenfalls weitere vertiefende Untersuchungen. Dafür bilden die während der Bebauungsaufstellung durchgeführten, vom Vorhabenträger beauftragte und mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges abgestimmte orientierende Altlastenuntersuchung mit Hinweisen und Empfehlungen für das weitere Procedere, die Grundlage.</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
<p>Waldfläche/Waldumwandlung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der 0,62 Hektar großen Waldfläche und für weitere Versiegelung von offenen Bodenstrukturen sind nicht im Gemeindegebiet von Zeuthen geplant. Der Ausgleich im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" stellt für die ortsansässigen Bürger von Zeuthen keinen adäquaten Ausgleich dar. Gerade in dicht besiedelten Gebieten werden natürlich begrünte Flächen für den Biotopverbund, das Landschaftsbild und den Erholungsraum dringend benötigt. Insbesondere auch die Waldflächen leisten erhebliche ökologische Systemdienstleistungen als Klimaregulator, Feinstaubfilter und zum Erhalt der Biodiversität.</li> </ul> <p>Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen sind vollumfänglich in der Gemeinde Zeuthen umzusetzen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da in der Gemeinde Zeuthen keine geeigneten Flächen für die als Kompensation für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung von 0,62 ha vorhanden sind, ist die Erstaufforstung in der Gemarkung Klein Muckrow und damit im gleichen Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet (4.10)" vorgesehen. Der Landbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde (Forstamt Dahme-Spreewald) – hat in seiner Stellungnahme vom 04.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen.</li> </ul> <p>Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	<p>–</p>

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Einfriedungen Waldflächen	<p>- Der im Plangebiet noch vorhandene Erlenbruchwald konnte sich über Jahrzehnte mit seiner Flora und Fauna ungestört entwickeln. Der Bau von 31 Wohnungen in unmittelbarer Nähe wird durch Zuzug von Menschen und Haustieren entsprechende Störeffekte auf den dortigen Naturhaushalt ausüben.</p> <p>Die sensible Fläche des Erlenbruchwaldes sollte durch geeignete Einfriedungsmaßnahmen dauerhaft vor größeren Störungen geschützt werden.</p> <p>Die bereits vorhandene Einfriedung im Norden des Plangebietes schützt bisher ebenfalls die dahinter beginnende kaum gestörte Naturfläche mit einem Bestand an Alteichen. Sie weist gerade in diesem Bereich unterschiedliche Höhenprofile auf, die sich für Fahrradfahrer mit sportlichen Ambitionen durchaus eignet. Außerdem stellt die bisherige Einfriedung auch einen Schutz für Spaziergänger bei einem Sturz in deren Richtung dar. Im direkten Umkreis befinden sich zwei Seniorenresidenzen und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Für alle dort lebenden noch mobilen Bewohner, stellt der Erhalt der Einfriedung einen zusätzlichen Schutz vor dem direkt am Gehweg angrenzenden tieferliegenden Geländeteil dar.</p> <p>Die Einfriedung im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zu erhalten, bei Bedarf zu ertüchtigen, sowie nur im Bereich erforderlicher Baustraßen temporär zu entfernen.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Die festgesetzte Waldfläche im Norden des Plangebietes soll nicht durch einen Zaun eingefriedet werden/bleiben. Dies entspricht der Situation bei den sonstigen Waldflächen im Gemeindegebiet, die sich teilweise im Eigentum der Gemeinde befinden und als Außenbereichsflächen ebenfalls nicht eingezäunt sind, obwohl sie teilweise dem Biotopschutz unterliegen. Daher gibt es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die textliche Festsetzung Nr. 13, in der festgelegt ist, dass Einfriedungen nur in den festgesetzten Baugebieten an den Grenzen zur Fontaneallee (L 401) und zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet auch zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zulässig sind und zwar ausschließlich als maximal 1,2 m hohe freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen.</p>	-
Niederschlagswasserbewirtschaftung	<p>- Das von den geplanten Gebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte trotz einem hoch anstehenden Grundwasserstand durch die Nähe zur Dahme (Zeuthener See) auf dem Grundstück versickert werden. Möglicherweise können hier innovative Verfahren zur Zwischenspeicherung und Ableitung in den Erlenbruchwald zur Ausführung gelangen. Das anfallende Niederschlagswasser ist durch ein geeignetes Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung auf der Fläche des Plangebietes vollständig zur Versickerung zur bringen.</p>	<p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>- Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde 2025 ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgestellt, in dem die Regenentwässerung der Fläche des allgemeinen Wohngebiets über eine Rigolenversickerung und die Regenentwässerung des Sondergebietes "Hospiz" über eine Oberflächenversickerung vorgesehen ist. Die Unterlage war Bestandteil der im Internet veröffentlichten Unterlagen zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde hat in der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 08.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass das vorgelegte Konzept nachvollziehbar ist und dass es mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmt wurde.</p> <p>In den Baugenehmigungsverfahren muss die Niederschlagswasserbewirtschaftung dann auf dieser Grundlage mit aussagefähigen Unterlagen nachgewiesen werden.</p>	-
<b>B02</b>	<b>Baum- und Naturschutzbeirat Zeuthen</b> 10.08.2025		
Altablagerung Deponie Fontaneallee, Zeuthen	<p>- Das geplante Bauvorhaben greift in eine bisherige naturgemäße Flächenbegrünung am Ufer der Dahme (Zeuthener See) in erheblichem Maße ein. Durch die Vorhabenträgerin ist bereits die Rodung einer natürlich aufgewachsenen Waldfläche erfolgt. Auch unter dieser Fläche befindet sich gemäß Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) als TÖB zum Vorentwurf 05/2024, eine festgestellte Altlast (Altablagerung) im Volumen von rd. 15.000 m³. Der Deponiekörper liegt durch die Rodung der aufgewachsenen Waldfläche bereits frei zugänglich. Im Sinne der Beseitigung von Bodenbelastungen, die sich auf das Wirkungsgefüge der Bodenlebewesen, das Grundwasser und durch Abdrift in den Vorfluter (Dahme) auch negativ auf die Lebensgemeinschaft von Wasserorganismen auswirkt, sollte die Möglichkeit einer Komplettsanierung vor Ort ergriffen werden. Damit wäre der Umwelt und der Beziehung Mensch-Boden-Wasser der größte Dienst erwiesen.</p> <p>Empfehlung des Beirates:</p> <p>- Vollständige Beräumung der Altablagerung im frei zugänglichen Plangebiet; Vorteil für die Umwelt: Der Boden wird vom durch menschliches Handeln verursachten Anteil von Baumischmüll (mit Teerpappen und Faserstoffen) und Hausmüll wieder befreit. Die Ein-</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Für die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" lagen erste Ergebnisse von im Jahr 2019 durchgeführten Bodenuntersuchungen vor, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2024 durch eine orientierende Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) vertieft wurden.</p> <p>Die UAWB/UB hat in der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 08.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen und dass deren Belange mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 – im Entwurf Nr. 9 – mit Bezug zur Kennzeichnung "Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" berücksichtigt werden. Somit stehen der Schaffung von Planungsrecht (Waldfläche, öffentliche Grünfläche, sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz, allgemeines Wohngebiet) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Altablagerung keine Belange entgegen. Eine vollständige Beräumung der Altablagerung ist gegenwärtig nicht erforderlich.</p>	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>wirkung auf das Grundwasser mit Schadstoffen wie Bor, Selen und PAK wird in der Folge beendet. Die Abdrift in den Vorfluter Zeuthener See kann mittelfristig wieder schadstofffrei erfolgen.</p> <p>Die oben genannte Stellungnahme der JAWB/UB führt wie folgt weiter aus: "Auf den Flurstücken 93 und 45 der Flur 18 der Gemarkung Miersdorf befindet sich eine festgestellte Altlast (Altablagerung), welche unter der Reg.-Nr. 0329610551 und der ortsüblichen Bezeichnung "Deponie Fontaneallee Zeuthen" gemäß §2 Abs. 5 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasst ist. Nach den vorliegenden Unterlagen wurde auf der vorgenannten Altablagerung im Zeitraum von 1975 bis 1990 Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll auf einer Fläche von ca. 15.000 Quadratmetern abgelagert. Bei einer Begehung der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im April 2019 wurden auch gefährliche Abfälle (Teerpappen und Faserabfälle) festgestellt. Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde liegt für die o. g. Fläche ein Schätzbericht aus dem Jahr 1993 vor, in dem das Volumen der Altablagerung auf ca. 15.000 Kubikmeter geschätzt wird. Im Jahr 2019 wurden von der Eurofins Umwelt Ost GmbH Prüfberichte von insgesamt 14 Schürfen aus dem Bereich der Altablagerung erstellt. Den Unterlagen ist kein Lageplan der angelegten Schürfe zu entnehmen. Des Weiteren ist in den Prüfberichten nicht auf die nachgewiesenen Faserabfälle eingegangen worden. Die Prüfberichte enthalten im Wesentlichen abfallrechtliche Untersuchungsergebnisse, welche für eine Beurteilung nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben nicht hinreichend sind."</p> <p>Auch nach zusätzlich durchgeführten Bodenuntersuchungen, hat sich der Erkenntnisstand im Hinblick auf den Nachweis bzw. weiteren Umgang mit Teerpappen und Faserabfällen leider nicht verbessert oder angemessen aufgeklärt.</p> <p>Empfehlungen des Beirates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbeziehung des Protokolls der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Begehung vom April 2019 (bei der anscheinend Teerpappen und Faserabfälle optisch ausgemacht wurden) zur Klärung.</li> <li>- Beauftragung weiterer vertiefender Untersuchungen im Deponiegelände durch die Vorhabenträgerin, um Ausmaß und Anteil von gefährlichen Abfällen (Teerpappen, Faserabfälle, etc.) konkreter bestimmen zu können.</li> <li>- Vorlage eines Maßnahmenkonzeptes, um bei Gründungsarbeiten am Gebäude, bei der Anlage von Medienkanälen zur Fontaneallee und bei sonstigen Tiefbauarbeiten, eine Kontamination der Luft mit freigesetzten Fasern zu verhindern.</li> <li>- Vorlage eines Schutzkonzeptes, durch das alle betroffenen Anwohner, die täglichen Nutzer von Gehweg und Fahrbahn der Fontaneallee, sowie die bauausführenden Personen vor Gesundheitsgefahren durch freigesetzte Fasern bewahrt werden sollen.</li> </ul> <p>Vorteil für die Umwelt: Der Umgang mit im Boden befindlichen Gefahrstoffen wird vorab für das Baugeschehen verbindlich geregelt. Gesundheitliche Gefahren bei einer unbeabsichtigten Freisetzung von Fasern werden vermieden.</p>	<p>Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert aufgrund der Altlastenproblematik eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erforderlichenfalls weitere vertiefende Untersuchungen. Dafür bilden die während der Bebauungsaufstellung durchgeführten, vom Vorhabenträger beauftragte und mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges abgestimmte orientierende Altlastenuntersuchung mit Hinweisen und Empfehlungen für das weitere Procedere, die Grundlage.</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Waldfläche/Waldumwandlung	<p>- Die Kompensationsmaßnahmen für den Verlust der 0,62 Hektar großen Waldfläche und für weitere Versiegelung von offenen Bodenstrukturen sind wiederum nicht im Gemeindegebiet von Zeuthen geplant. Der Ausgleich im Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" stellt für die ortsansässigen Bürger von Zeuthen keinen adäquaten Ausgleich dar. Gerade in dicht besiedelten Gebieten werden natürlich begrünte Flächen für den Biotopverbund, das Landschaftsbild und den Erholungsraum dringend benötigt. Insbesondere auch die Waldflächen leisten erhebliche ökologische Systemdienstleistungen als Klimaregulator, Feinstaubfilter und zum Erhalt der Biodiversität.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Da in der Gemeinde Zeuthen keine geeigneten Flächen für die als Kompensation für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung von 0,62 ha vorhanden sind, ist die Erstaufforstung in der Gemarkung Klein Muckrow und damit im gleichen Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet (4.10)" vorgesehen. Der Landbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde (Forstamt Dahme-Spreewald) – hat in seiner Stellungnahme vom 04.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen. Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	–
Altbaumerhalt/Artenschutz	<p>- Am Rand des Plangebietes zur Straße Fontaneallee befinden sich 16 Alteichen mit ausgeprägtem altersbedingtem Habitus. Sie weisen sicherlich Spalten und Höhlen auf, haben Totholzstrukturen ausgebildet und sind teilweise mit Efeu bewachsen. Sie sind als Habitatbäume für Insekten, Vögel und Fledermäuse sehr gut geeignet. Eine Eiche am Eingang zur Luisenresidenz hat infolge ihres Stammumfanges schon das Potential für ein Naturdenkmal. Die dahinter liegende Fläche weist einen hohen Anteil jüngerer, meist gebietsheimischer Laubbäume in verschiedenen Arten und Altersstufen auf. Die Flächen sind teils besonnt und mit Efeu versehen. Empfehlungen des Beirates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt der vorhandenen Bäume mit Eignung für Brut- und Lebensstätten wildlebender Tiere zur Stärkung der Artenvielfalt.</li> <li>- Bei unabwendbaren Fällungen sollte kurz vor der Maßnahme eine Kontrolle auf mögliche Beeinträchtigungen von Brut- und Lebensstätten wildlebender Tiere erfolgen. Bei Höhlungen auch mittels endoskopischem Kameraeinsatz.</li> <li>- Das Plangebiet ist als Jagdgebiet und Tagesversteck für verschiedene Arten von Fledermäusen geeignet. Infolge der Klimaänderungen haben auch Fledermäuse im Herbst eine längere Aktivitätsphase, bis weit in den Oktober hinein. Das sollte bei geplanten Baumfällungen beachtet werden.</li> <li>- Geplante Wegeführungen im Gebiet sollten unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes geplant und ausgeführt werden.</li> </ul> <p>Vorteil für die Umwelt: Die bisher nutzbaren Brut- und Lebensstätten wildlebender Tiere (hier: Insekten, Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Schlangen und Kleinsäuger) werden erhalten. Die gesetzlichen Regelungen des Naturschutzes werden durch konkretes Handeln mit Leben erfüllt. Das Naturerleben der ortsansässigen Bürger bleibt weitgehend erhalten.</p>	<p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>- Im Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Jahr 2024 wurden unter Berücksichtigung der geplanten Umsetzung des Bebauungsplanes die Analysen hinsichtlich des Artenschutzes durchgeführt und entsprechende Maßnahmen festgelegt, in der Umweltprüfung behandelt und in die textliche Festsetzung Nr. 12 sowie in den Hinweis Nr. 4 "Artenschutz" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei spielten in Bezug auf Quartiersstrukturen in Bäumen und Baumhöhlen insbesondere die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse eine wichtige Rolle. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist der weitestgehende Erhalt der Altbäume an der Fontaneallee vorgesehen. Fällungen sind entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen zu behandeln und bedürfen außerdem einer artenschutzfachlichen Begleitung/Kontrolle (vorherige Besatzkontrollen). Insofern ist die Anregung bereits artenschutzfachlich behandelt und planungsrechtlich umgesetzt.</p>	–
Altbaumerhalt/Baumpflanzungen	<p>- Die im Plangebiet vorhandene, solitär stehende Pappel ist ebenfalls von ihrer Dimension und ihrer Bedeckung mit Kletterpflanzen her, als geeigneter Habitatbaum einzustufen. Sie steht leider der planerischen Positionierung des Wohngebäudes im Wege. Die aus dem Verzicht auf ihre ökologischen Leistungen beruhende Ausgleichsverpflichtung, sollte in räumlicher Nähe zu den geplanten Gebäuden vorgenommen werden. Empfehlungen des Beirates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pflanzung großkroniger, gebietsheimischer Bäume mit angemessenen Stammumfängen,</li> <li>- Herstellung angemessen dimensionierter Pflanzgruben mit Einbringung wurzelerprobter Substratmischungen,</li> <li>- Anlage einer wasseraufnahmefähigen Kronentraufe von 9 bis 12 Quadratmetern pro Baum,</li> <li>- Beauftragung einer Entwicklungspflege von 5 Jahren pro Baum.</li> </ul> <p>Vorteil für die Umwelt: Der Eingriff in die vorhandenen ökologischen Leistungen kann schneller wieder abgemildert werden. Die Baumpflanzungen haben eine bessere Perspek-</p>	<p><b>Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <p>- Bestandteil der Umweltprüfung war die Berücksichtigung eventuell erforderlicher Baumfällungen und die Festlegung geeigneter Ausgleichs-Pflanzmaßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8. und 9 einschließlich der erforderlichen Pflanzqualitäten festgelegt sind. Im Abschnitt 3.7.8.2 "Wald, Bäume und Sträucher" der Begründung des Bebauungsplanes (Umweltbericht) sind außerdem ausführliche Hinweise zum Baumschutz bei Bauarbeiten, zur Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich und zur Entwicklungspflege (5 Jahre pro Baum) enthalten. Im Übrigen sind Fällungen entsprechend den Regelungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen zu behandeln und bedürfen außerdem einer artenschutzfachlichen Begleitung/Kontrolle (vorherige Besatzkontrollen hinsichtlich Brutvögel und Fledermäuse). Ob die angesprochene Pappel erhalten werden kann, wird sich im Rahmen der Ausführungsplanung ergeben. (Gemäß VEP beträgt der Abstand der Pappel zur Feuerwehrfahr- und Auf-</p>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>tive vital zu bleiben und damit ein höheres Lebensalter zu erreichen. Die Bäume können ihren Anteil zur Anpassung an veränderte Klimafolgen, zur Stärkung der Artenvielfalt und zur Wohlfahrtswirkung für den Menschen erbringen.</p>	<p>stellfläche 2 m und zum Wohngebäude 5 m.) Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
Einfriedungen Waldflächen	<p>- Der im Plangebiet noch vorhandene Erlenbruchwald mit vorgelagertem Laubmischwald konnte sich über Jahrzehnte mit seiner Flora und Fauna ungestört entwickeln. Der angrenzende Bau von einem Gebäude mit 31 Wohnungen lässt durch einen Zuzug von Menschen und Haustieren entsprechende Störeffekte auf den dortigen Naturhaushalt erwarten. Empfehlungen des Beirates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bereits vorhandenen zwei Zufahrten zum Plangebiet sollten möglichst zur Erschließung des Geländes genutzt werden.</li> <li>- Die sensible Fläche des Erlenbruchwaldes und der vorgelagerte Laubmischwald inkl. Alteichen, sollte durch geeignete Einfriedungsmaßnahmen dauerhaft vor größeren Störungen geschützt werden.</li> <li>- Die Einfriedungsmaßnahmen können beispielsweise auch aus Naturmaterial als Totholzhecken (Baumfällungen, Gehölzrodungen) gebildet werden.</li> <li>- Die Einfriedungsarten zur Fontaneallee (massiv mit Pfeilern, Untermauer und Zaunelementen, sowie mit Betonpfosten und Maschendrahtzaun) sollten erhalten und nach Abschluss der Bauvorhaben bedarfsgerecht ertüchtigt werden.</li> </ul> <p>Vorteil für die Umwelt: Die natürliche Entwicklung auf der Fläche wird wenig gestört und vor starker Beanspruchung durch den Menschen bewahrt. Vorteil für den Menschen: Die bisherige Einfriedung bietet auch einen Schutz für Spaziergänger bei einem Sturz in deren Richtung. Im direkten Umkreis befinden sich zwei Seniorenresidenzen und eine vollstationäre Pflegeeinrichtung. Für alle dort lebenden noch mobilen Bewohner, stellt der Erhalt der Einfriedung einen zusätzlichen Schutz vor dem direkt am Gehweg angrenzenden tieferliegenden Gelände teil dar.</p>	<p><b>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die festgesetzte Waldfläche im Norden des Plangebietes soll nicht durch einen Zaun eingefriedet werden/bleiben. Dies entspricht der Situation bei den sonstigen Waldflächen im Gemeindegebiet, die sich teilweise im Eigentum der Gemeinde befinden und als Außenbereichsflächen ebenfalls nicht eingezäunt sind, obwohl sie teilweise dem Biotopschutz unterliegen. Daher gibt es im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur die textliche Festsetzung Nr. 13, in der festgelegt ist, dass Einfriedungen nur in den festgesetzten Baugebieten an den Grenzen zur Fontaneallee (L 401) und zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie im allgemeinen Wohngebiet auch zur südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes zulässig sind und zwar ausschließlich als maximal 1,2 m hohe freiwachsende Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen. Die Einordnung der Zufahrten auf die künftigen Baugrundstück erfolgt unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und ist zudem mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen. Die aktuell vorhandenen Zufahrten stellen voraussichtlich keine nutzbare Option dar.</li> </ul>	–
Niederschlagswasserbewirtschaftung	<p>- Das von den geplanten Gebäuden anfallende Niederschlagswasser sollte trotz einem hoch anstehenden Grundwasserstand durch die Nähe zur Dahme (Zeuthener See) auf dem Grundstück gespeichert werden. Möglicherweise können hier innovative Verfahren zur Nutzung von Niederschlagswasser umgesetzt werden. Empfehlung des Beirates:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das anfallende Niederschlagswasser sollte durch ein innovatives Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung auf der Fläche des Plangebietes vollständig genutzt werden.</li> <li>- Beispielsweise könnte auch ein Teil des Niederschlagswassers in oberirdische Speicherbecken, die als temporäre, bepflanzte Kleingewässer gestaltet werden, eingeleitet werden.</li> </ul> <p>Vorteil für die Umwelt: Die Nutzung von Niederschlagswasser kann Einspareffekte bei der Förderung der Ressource Grundwasser unterstützen. Die Unterhaltung temporär wasserführender Kleingewässer ist ein Beitrag zum Artenschutz. Das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu halten, ist ein wichtiger Baustein einer kommunalen Klimaanpassungsstrategie.</p>	<p><b>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde 2025 ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde aufgestellt, in dem die Regenentwässerung der Fläche des allgemeinen Wohngebiets über eine Rigolenversickerung und die Regenentwässerung des Sondergebietes "Hospiz" über eine Oberflächenversickerung vorgesehen ist. Die Unterlage war Bestandteil der im Internet veröffentlichten Unterlagen zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Untere Wasserbehörde hat in der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 08.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass das vorgelegte Konzept nachvollziehbar ist und dass es mit der unteren Wasserbehörde vorabgestimmt wurde. In den Baugenehmigungsverfahren muss die Niederschlagswasserbewirtschaftung dann auf dieser Grundlage mit aussagefähigen Unterlagen nachgewiesen werden.</li> </ul>	–
<b>B03</b>	<p><b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b> Lindenstr. 34, 14467 Potsdam, info@landesbuero.de 11.0.2025</p>		
Altablagerung Deponie Fontane- allee, Zeuthen	<p>- Im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich eine Altlast ("Deponie Fontaneallee, Zeuthen"). Es wurden zu DDR-Zeiten in größeren Umfang Baumischabfälle von rd. 15.000 m³ abgelagert und mit Sanden aufgefüllt. Der Vorhabenträger hat diesbezüglich Untersuchungen durchführen lassen. Über Kleinrammbohrungen hat die Firma GDAS anthropogene</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" lagen erste Ergebnisse von im Jahr 2019 durchgeführten Bodenuntersuchungen vor, die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung 2024 durch eine orientierende Altlastenuntersuchung</li> </ul>	–



SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Auffüllung bis 1,3 m bzw. 1,5 m u GOK festgestellt. Weitere Analysen ergaben, dass das Grundwasser ablagerungstypische Belastungen (Bor, Selen, PAK) aufweist. Beispielsweise betrug die PAK-Konzentration das 9-Fache des Geringfügigkeitsschwellenwertes der LAWA.</p> <p>Gemäß der Aussage im Altlastenuntersuchungsbericht der GuD Consult GmbH bewegte sich das Grundwasser zum Untersuchungszeitpunkt von Ost nach West. In der Begründung zum BP wird jedoch angeführt, dass diese Interpretation auf einen Mess- oder Ablesefehler der eingebauten Pegel beruhen muss. Die Auswertung der Grundwasserisolinien offenbart, dass der Grundwasserspiegel nach Osten zur Dahme hin abfällt. Grundsätzlich bewegt sich das Grundwasser immer in Richtung des Gefälles, also dem natürlichen Abfluss zum Vorfluter (hier die Dahme) folgend. Die allgemeine Grundwasserfließrichtung hängt jedoch von den Abflussverhältnissen der Dahme sowie den Gewässerwasserständen ab und kann durchaus variieren. Die geologische Karte zeigt, dass keine stauenden Schichten vorhanden sind, sondern Torf bzw. Moorerden und Sande. Es muss davon ausgegangen werden, dass mit dem Grundwasser mindestens zeitweise Schadstoffe wie PAK in die Dahme gelangen. Auch ist zu erwarten, dass sich der Zwischenabfluss Richtung Dahme bewegt, da das Gelände gemäß den Angaben in der Begründung vom Dahmeufer zur Fontaneallee hin ansteigt. Ein im Gutachten empfohlener Bodenaustausch bis 0,3 m u GOK für die Grünflächen ist zwar als Maßnahmen zur Vermeidung des direkten Kontakts Boden – Mensch zweckdienlich, verhindert aber nicht den beschriebenen Austrag von Schadstoffen aus den Ablagerungen ins Grundwasser und letztendlich auch in die Dahme.</p> <p>Zudem hatte die Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) in ihrer Stellungnahme auf das Vorhandensein von faserartigen Abfällen (Asbest) hingewiesen. Dazu fehlen uns weitere Aussagen im Gutachten! Wir sehen den Investor in der Pflicht ein entsprechendes Schutzkonzept vorzuweisen, damit insbesondere während der Baumaßnahme die Freisetzung von Asbest vermieden wird. Bisher fehlt auch ein geotechnisches Gutachten, da die Bodenauffüllungen als schlecht tragfähig eingeschätzt werden müssen.</p> <p>Es wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:                  Welche Maßnahmen sind bisher ergriffen worden um weitere Faserstoffe im Boden entweder zu ermitteln, oder mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen? Gibt es ein Protokoll der Unteren Abfallbehörde zu der Begehung, bei der Faserstoffe optisch ausgemacht wurden? Welche Maßnahmen sollen ergriffen werden, um bei Gründungsarbeiten für Gebäude, bei der Anlage von Medienkanälen zur Fontaneallee und bei sonstigen Tiefbauarbeiten, eine Kontamination der Luft mit freigesetzten Fasern auszuschließen?                  Welche Konzepte gibt es in dieser Hinsicht zum Schutz aller Anwohner, der Nutzer von Gehweg und Fahrbahn der Fontaneallee, sowie der bauausführenden Personen?</p>	<p>in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) vertieft wurden.</p> <p>Die UAWB/UB hat in der Stellungnahme des Landkreises Dahme-Spreewald vom 08.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen und dass deren Belange mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 – im Entwurf Nr. 9 – mit Bezug zur Kennzeichnung "Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" berücksichtigt werden. Somit stehen der Schaffung von Planungsrecht (Waldfläche, öffentliche Grünfläche, sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz, allgemeines Wohngebiet) durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug auf die Altablagerung keine Belange entgegen. Eine vollständige Bäumung der Altablagerung ist gegenwärtig nicht erforderlich.</p> <p>Die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfordert aufgrund der Altlastenproblematik eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, insbesondere im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und erforderlichenfalls weitere vertiefende Untersuchungen. Dafür bilden die während der Bebauungsaufstellung durchgeführten, vom Vorhabenträger beauftragte und mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde hinsichtlich des Untersuchungsumfanges abgestimmte orientierende Altlastenuntersuchung mit Hinweisen und Empfehlungen für das weitere Procedere, die Grundlage.</p> <p>Geotechnische Baugrunduntersuchungen werden im Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens durchgeführt, liegen also noch nicht vor, was für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch nicht maßgeblich ist.</p> <p>Die Behauptung, dass die UAWB/UB in einer Stellungnahme auf das Vorhandensein von Asbest im Zusammenhang mit der Altablagerung hingewiesen hat, ist falsch und insofern eine ungerechtfertigte Unterstellung!</p> <p>Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
<p>Waldfläche/Waldumwandlung</p>	<p>- Das Flurstück 93, Flur 17 ist mit einer Anteilsfläche von ca. 1,95 ha Wald. Da ein Teil der Waldfläche (ca. 0,5 ha) bereits vor der Erteilung der Waldumwandlungsgenehmigung sowie bevor der B-Plan überhaupt seine Rechtskraft erlangt hat, illegal gerodet wurde, muss die Zuverlässigkeit des Vorhabenträgers in Frage gestellt werden. Unserer Auskunft nach hat das Forstamt Dahme-Spreewald entsprechende rechtliche Schritte eingeleitet.</p> <p>Die Kompensationsmaßnahme für den Verlust der insgesamt 0,62 ha großen Waldfläche soll zwar im gleichen Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet" erfolgen, sie stellt dennoch für die ortsansässigen Bürger keinen adäquaten Ausgleich dar. Verloren geht nicht nur Erholungsraum, sondern vor Allem die Funktion der Waldfläche als Feinstaubfilter und Klimaregulator. Immer wieder stellen wir fest, dass insbesondere kleinere</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Da in der Gemeinde Zeuthen keine geeigneten Flächen für die als Kompensation für die Waldumwandlung erforderliche Erstaufforstung von 0,62 ha vorhanden sind, ist die Erstaufforstung in der Gemarkung Klein Muckrow und damit im gleichen Naturraum "Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet (4.10)" vorgesehen. Der Landbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde (Forstamt Dahme-Spreewald) – hat in seiner Stellungnahme vom 04.08.2025 zum Entwurf 05/2025 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Erstaufforstung umfasst auch die Kompensation für die bereits gerodete Waldfläche, so dass kein Rechtsstreit besteht.</p>	<p>-</p>

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Waldflächen im Siedlungsraum zugunsten von Wohnraum und anderen Bauprojekten wegfallen, aber im ländlichen Raum die Wiederaufforstung stattfindet. Dabei braucht es gerade in dicht besiedelten Gebieten diese natürlich begrünten Flächen. Sie sind wegen ihrer begrenzten Flächenausdehnung von hoher Bedeutung für den Biotopverbund und das Landschaftsbild. Auch wenn im "Geoportal Forst Brandenburg" keine Zuordnung einer Waldfunktion vorgenommen wurde, kommt den vorhandenen Waldflächen in Siedlungsgebieten eine immer größere Bedeutung für das Wohl der Allgemeinheit zu.</p> <p>Durch die Schaffung von insgesamt 31 Wohnungen sowie den damit einhergehenden Zugang von Menschen, Hunden und Katzen ist auch mit Störungen der in dem sich nördlich anschließenden Erlenbruchwald lebenden Vögel zu rechnen.</p>	<p>Es erfolgt keine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	
Festgesetzte Waldfläche	<p>- Völlig unklar bleibt zudem, was mit der im aktuellen B-Planverfahren als Wald dargestellten Fläche passiert. Die zuständige Forstbehörde hat einer Waldumwandlung der gesamten Fläche (außer dem schmalen Streifen am Ufer entlang) zugestimmt. Auch wenn der Investor Eigentümer des gesamten Flurstücks Nr. 93 ist, hätte theoretisch nur eine Teilfläche eben dieses Flurstücks in den Geltungsbereich miteinbezogen werden müssen. So muss davon ausgegangen werden, dass im Rahmen von eventuellen zukünftigen B-Plan Änderungen weitere bauliche Begehrlichkeiten forciert werden. Denn wie die Erfahrungen zeigen, ist auch ein geschützter Erlenbruch kein Hinderungsgrund für ein Bauvorhaben. Eine Rodung oder Umgestaltung der noch vorhandenen Waldfläche wird abgelehnt.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde (Forstamt Dahme-Spreewald) hat nicht der Waldumwandlung "der gesamten Fläche (außer dem schmalen Streifen am Ufer entlang)" zugestimmt. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Waldfläche festgesetzte Fläche ist von der Waldumwandlung nicht betroffen und bleibt als Wald erhalten.</p> <p>Im Übrigen wäre eine Änderung des Bebauungsplanes betreffend die festgesetzte Waldfläche aktuell nicht möglich, da die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gewährleistet wäre.</p>	-
Allgemeines Wohngebiet/ Wohnbebauung	<p>- Grundsätzlich wird die Errichtung eines Hospizes in Zeuthen als wichtige soziale Infrastruktur befürwortet. Allerdings stellt sich bei der Gesamtplanung die Frage, warum für ein soziales Projekt wie ein Hospiz zusätzlich 31 Wohnungen auf 3,35 ha gebaut werden müssen. Dies erweckt den Eindruck, dass das Hospiz instrumentalisiert wird, um ein großdimensioniertes Wohnbauprojekt zu legitimieren. Für ein reines Hospiz-Projekt wären deutlich weniger Fläche und Waldrodung erforderlich.</p>	<p><b>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>- Es ist nicht der Bau von 31 Wohnungen auf 3,35 ha geplant, sondern der Bau eines Wohngebäudes mit 31 Wohnungen auf einem 0,36 ha (3.647 m²) großen Grundstück, was der Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes entspricht. Es handelt sich also nicht um ein " großdimensioniertes Wohnbauprojekt".</p>	-
Bauabstand von der Uferlinie	<p>- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 61 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG an Bundeswasserstraßen in einem Abstand bis 50 m von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen.</p>	<p><b>Die Anregung ist nicht relevant.</b></p> <p>- Die zitierte Regelung gilt an Bundeswasserstraßen im Außenbereich und nicht im Bereich eines Bebauungsplanes (oder im Innenbereich).</p>	-