

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

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 05/2024)

Stand: 08.05.2025

ABLAUF DER BETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (05/2024) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 05.06.2024 vom 06.06. bis 05.07.2024 im Amt für Ortsentwicklung/Bauamt statt. In diesem Zeitraum bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen anhand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, Stand 05/2024 zu informieren, die Planung zu erörtern sowie sich zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Die Planunterlagen wurden außerdem auf der Internetseite der Gemeinde (zeuthen.de) zugänglich gemacht. Es ging eine Stellungnahme ein.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail der ews GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 30.05.2024 ausgelöst, wobei dabei auch die Abfrage im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der durchzuführenden Umweltprüfung erfolgte. Von den 28 angesprochenen 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.

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung lassen sich aus der Zuständigkeit des LBV keine konkreten Hinweise und Forderungen ableiten. Belange des zivilen Luftverkehrs werden von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg gesondert geprüft. (Siehe nachfolgend.)</p> <p>LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 5/5a, 12529 Schönefeld 03.07.2024</p>		
	<p>- Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die Planung nicht berührt. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht der Planung nicht entgegen. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes. Aus luftverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wird auf das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIADBw) in Bonn hingewiesen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Es wird keine Erforderlichkeit zur Beteiligung des BAIADBw gesehen. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i></p>	-
5	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstr. 26, 03046 Cottbus 18.06.2024</p>		
Geologie, Bergbau	<p>- Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren könnten. - Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend unterschiedlich mächtige Erd- und Mulmnieder Moore, was bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. Allgemeiner Hinweis auf gesetzliche Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. - Das Vorhandensein von Moorböden wird in der Umweltprüfung berücksichtigt und im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben.</p>	- U
6	<p>Landesamt für Umwelt (LfU) Postfach 60 10 61. 14410 Potsdam 20.06.2024</p>		
Wasserwirtschaft	<p>- An das Plangebiet grenzt ein Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sollte beteiligt werden. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG). Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt 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. - Mit dem Gewässer "Dahme (Möllenzugsee)" grenzt ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer an das Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich und sollte in dem Verfahren geprüft werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. - Das Plangebiet grenzt nicht an ein Gewässer I. Ordnung, sondern beinhaltet einen Teil der Dahme-Wasserstraße (DaW), die nachrichtlich als Bundeswasserstraße übernommen wird. Das Wasser- und Schifffahrtsamt wurde als Behörde beteiligt. Die Gewässerrandstreifen befinden sich fast ausschließlich auf der nachrichtlich übernommenen Fläche der Bundeswasserstraße. Die Ziele des WHG und des BbgWG bezüglich des Schutzes der Gewässerrandstreifen sowie der Gewässerreinigung werden in der Umweltprüfung behandelt und im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt. Dazu diente auch das erarbeitete Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung für den Bebauungsplan (SIWAH-Plan, 31.03.2025), in dem die Lösungen zur Niederschlagsbewirtschaftung hergeleitet und abgestimmt wurden.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. - Die Bewertung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wird in der Umweltprüfung vorgenommen und im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben. Demnach sind die im Plangebiet</p>	U, B U, B

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG§ 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.	umzusetzenden Vorhaben mit den Bewirtschaftungszielen der §§ 27, 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vereinbar. Die bau- und anlagebedingten Eingriffe sind marginal.	
Immissionsschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung des B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. - Im Plangebiet ist die Errichtung eines Hospizes und eines Wohngebäudes vorgesehen. In der Begründung finden sich noch keine Angaben zum zukünftigen Schutzanspruch des Plangebietes. Nach Auffassung des LfU wird der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes angenommen, da das Wohngebäude und das Hospiz, als Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke, Schwerpunkt der Gebietsentwicklung und damit allgemein zulässig sind. Im weiteren Verfahren sind Angaben zu ergänzen. - Im Plangebiet sind Verkehrsimmissionen der L401 zu erwarten. Die Fahrbahnmitte der L401 verläuft rund 15m westlich der geplanten Baugrenzen. Gem. Straßennetzkartierung ist ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rund 12.000 Kfz/24h für 2021 kartiert. Werden die Daten der Straßennetzkartierung mit der Straßenverkehrsprognose (Umrechnung des DTVw in DTV gem. Senatsverwaltung Berlin) verglichen, sinkt der durchschnittliche Verkehr (DTV) 2030 auf ~9.000 Kfz/24h. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist jedoch ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen (> 10 Jahre). Es sind plausible Annahmen zu treffen. Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07 (Anhang B, Bild B.1 und B.2), unter der Annahme eines DTV 2030 von ~9.000, Straßengattung C und einem Abstand zwischen Fahrbahnmitte und Immissionsort/Baugrenze von 15m ergeben sich Beurteilungspegel von 71 dB am Tag und 63 dB in der Nacht (Angabe gerundet) an der westlichen Baugrenze. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts deutlich überschritten. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird ebenfalls überschritten (70/60dB (A)). Aufgrund der ermittelten Lärmbelastung besteht im Folgenden ein erhöhtes Abwägungserfordernis. Die Schutzwürdigkeit des Plangebietes ist zu erläutern. Die Belange des Immissionsschutzes und die Auswirkungen der Verkehrsimmissionen sind plausibel und nachvollziehbar zu bewerten. Die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit aktiver und passiver Maßnahmen im Zusammenhang mit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zu erläutern. Der Schutzanspruch der Außenwohnbereiche ist nicht zu vernachlässigen. Nach aktuellem Kenntnisstand wird die Erstellung eines Fachgutachtens als erforderlich bewertet. 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. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen wird als erforderlich bewertet. Es ist ein ausreichender Prognosehorizont zu berücksichtigen. Die Zweckmäßigkeit und Notwendigkeit aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen ist zu diskutieren und ggf. festzusetzen. 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen werden festgesetzt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz (Fläche des geplanten Hospizes) und als allgemeines Wohngebiet (für das geplante Wohngrundstück). Insofern ist die Annahme des Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes für beide Teilflächen korrekt und wurde so auch in der "Schalltechnischen Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 (16.04.2025) berücksichtigt. <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unter Einbeziehung der durch das LfU mitgeteilten Hinweise wurde die "Schalltechnische Untersuchung" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 (16.04.2025) erarbeitet, in der neben den durch das LfU angesprochenen straßenverkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet auch die bahverkehrsbedingten Lärmimmissionen einbezogen und berücksichtigt wurden. Es wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt, um die Festsetzungsfähigkeit des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus schalltechnischer Sicht nachzuweisen bzw. herzustellen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen: - Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005: <ul style="list-style-type: none"> - An den straßenzugewandten Fassaden ergeben sich Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bis zu 11 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts um bis zu 15 dB(A). - Zum Schutz der unmittelbar im Bereich der Fontaneallee geplanten Terrassen des Hospizes wird die Errichtung einer 2,50 m hohen und mindestens 2 m langen Wand in Verlängerung der Westfassade empfohlen. - Als umsetzbare Alternative zur schalltechnisch optimierten Grundrissausrichtung wird eine Festsetzung zur Verwendung baulich-technischer Lösungen zur Gewährleistung eines Innenraumpegels von 30 dB(A) im Nachtzeitbereich bei gleichzeitig ausreichender Belüftung empfohlen. <p>Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109:</p> <p>Es ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 43 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. unmittelbar an der Fontaneallee.</p> <p>Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden Regelungen zum passiven Lärmschutz im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz und im allgemeinen Wohngebiet getroffen, die in der textlichen Festsetzungen Nr. 10 enthalten sind und erforderliche Nachweise bewerteter Gesamt-Bauschalldämm-Maße von Außenbauteilen schutzbe-</p>	-
			P, T, B, U
			T, B, U

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		dürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren betreffen. Die zum Schutz der unmittelbar im Bereich der Fontaneallee geplanten Terrassen des Hospizes erforderliche 2,50 m hohe und mindestens 2 m lange Wand in Verlängerung der Westfassade des Hospizgebäudes wird in den Lageplan des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgenommen, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.	
7	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Am Baruther Tor 12, 15806 Zossen 04.07.2024		
Landesstraße L 401	- 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.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - 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.	-
8	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Königs Wusterhausen Potsdamer Ring 15, 15711 Königs Wusterhausen 28.06.2024		
Waldflächen	- Im Plangebiet liegt eine Waldbetroffenheit vor. Das Flurstück 93, Flur 17 ist mit einer Anteilfläche von ca. 1,95 ha Wald i. S. des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Auch die Flurstücke 45 (Flur 17) und 177 (Flur 18) sind ebenfalls mit Anteilflächen von 720 m ² und 1.280 m ² als natürliche Uferbestockung Wald i. S. des Gesetzes. 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 (1,95 ha) auf dem Flurstück 93 der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG, sowohl für die Bebauungsfläche, als auch für die Grünfläche. Diese Genehmigung kann hier in Aussicht gestellt werden. Der Eingriff in die Waldfläche unterliegt der Ausgleichs- und Ersatzregelung. Der Waldverlust ist an anderer Stelle über die Höhe der Grundkompensation (mindestens Flächenverhältnis 1 : 1) als Erstaufforstung auszugleichen. Auf einer Teilfläche (ca. 0,51 ha) der anteiligen Waldfläche des Flurstückes 93 ist durch den Eigentümer bereits eine Waldumwandlung ohne entsprechende Genehmigung nach § 8 LWaldG durchgeführt worden. Seitens der unteren Forstbehörde wurde der Rechtsverstoß geahndet. Nunmehr ist das Verfahren als Klage beim Verwaltungsgericht Cottbus anhängig. Jedoch bleibt die illegal umgewandelte Fläche bis zur endgültigen Entscheidung durch das Verwaltungsgericht Wald i. S. des Gesetzes. - Bei den anteiligen Waldflächen der Flurstücke 45 und 177 handelt es sich um geschützte Biotope. Hier ist die Genehmigung nach § 8 LWaldG zu versagen.	Die Anregung wird berücksichtigt. - Die Waldumwandlung wird entsprechend den Festsetzungen des Entwurfes 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. Daher wird als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für den Verlust von Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Kompensation eine Erstaufforstung von 6.200 m ² (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. Der nördliche Teil der verbleibenden Waldfläche auf dem Flurstück 93 wird im Bebauungsplan als "Waldfläche" festgesetzt. Der Rechtsstreit zwischen dem Vorhabenträger und der Forstbehörde ist beigelegt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - 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, T, B, U

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
9	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) Spree-Havel Mehringdamm 129, 10965 Berlin 26.07.2024		
Bundeswasserstraße	<ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht über die Eigentumsgrenze sowie die Uferlinie hinaus bis auf die Wasserfläche der Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW). Diverse allgemeine Hinweise zu Bundeswasserstraßen auf Grundlage des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG), des Gesetzes über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie, der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), Wasserhaushaltsgesetz (WHG). - Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung, vertreten durch das WSA, werden durch den (Vor-)Entwurf des Bebauungsplanes berührt. Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird nicht zugestimmt. Der Entwurf ist zu überarbeiten. Das WSA ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. - Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 3 "Plangebiet und vorgelagerte Planungen": An Bundeswasserstraßen richtet sich die Eigentumsgrenze nur bei Wasserflächen nach der Uferlinie (§§ 1 und 3 WaStrG), bei Landflächen bleibt die Katastergrenze bestehen, § 6 BbgWG findet insofern keine Anwendung. - Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 4 "Abgrenzung des Geltungsbereiches": Ich bitte die Abgrenzung zumindest auf die Uferlinie zurückzunehmen. Für die Zwecke des B-Planes wird durch die Ausweitung des Geltungsbereiches auf die Wasserflächen der WSV kein Vorteil gesehen. Durch die Rücknahme der Grenze wird die Gefahr der Beeinträchtigungen der WSV-Belange im B-Plan verringert. Der pauschalen Festsetzung (vergl. Seite 12 Nutzungsschema) Erneuerung der Steganlage widerspreche ich. Nach § 31 WaStrG ist eine solche Maßnahme beim zuständigen WSA anzeigepflichtig. Es ist immer eine Einzelfallprüfung erforderlich, die ggf. mit der Erteilung einer strom- und Schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (ssG) sowie einer privatrechtlichen Regelung für die geplante Maßnahme endet. - Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 4 "Nutzungen, Eigentum, Erschließung": Bitte beachten Sie, dass der vor dem südlichen Ende des Flurstücks 93 vorhandene Steg aufgrund einer gültigen privatrechtlichen Regelung mit dem WSA und bis zur, derzeit nicht angestrebten, Kündigung rechtmäßig vorhanden ist. - Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 5 "Dahmeufer— Eigentumsgrenzen": Mittels B-Planverfahren lassen sich keine Eigentumsverhältnisse klären. Das WSA ist nicht bestrebt bzw. aufgrund der derzeitigen Erlasslage nicht befugt die Landflächen zu veräußern. Eine Überlassung der WSV-eigenen Uferbereiche ist zu gegebener Zeit über einen entgeltpflichtigen privatrechtlichen Nutzungsvertrag möglich. Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 7/8 "Intention des B-Planes und wesentlicher Planinhalt/Planungsziele": Die Eigentumsübertragung von WSV-Flächen ist nicht möglich. Eine Überlassung der WSV-Landflächen bzw. auch Wasserflächen (z. B. für die Errichtung eines Stegs) ist zu gegebener 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die angeführten allgemeinen rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die weitere Beteiligung des WSA am Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird abgesichert. Es handelt sich bisher um den Vorentwurf des Bebauungsplanes, dem das WSA nicht zustimmt. Die Art der Behandlung der Anregungen des WSA zum Vorentwurf im Einzelnen wird im Folgenden aufgeführt. <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke 45 der Flur 17 und 177 der Flur 18 der Gemarkung Miersdorf sind nach § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) Teil der gewidmeten Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW) und werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, in der Planzeichnung sowie im Hinweis Nr. 2 nach den textlichen Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet (ohne Festsetzungen auf dieser Fläche). <p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Grenze des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird nicht geändert. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße in den Bebauungsplan ohne Festsetzungen auf dieser Fläche. Zur Zukunft der vorhandenen Steganlage auf der Bundeswasserstraße werden keine Aussagen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen. <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diese Aussage wird in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße in den Bebauungsplan ohne Festsetzungen auf dieser Fläche. Privatrechtliche Nutzungsverbindungen zu den WSV-eigenen Uferbereichen – inklusive eventuell durchzuführender Ausgleichmaßnahmen – sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. anzupassen bzw. neu zu treffen und werden nicht vorab Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger. Diese Aussage wird sinngemäß in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen. 	<p>–</p> <p>–</p> <p>P, T, B</p> <p>P, T, B</p> <p>B</p> <p>P, T, B</p>

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>Zeit und VOR Nutzungsbeginn über einen entgeltpflichtigen, privatrechtlichen Nutzungsvertrag möglich. Bei der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf WSV-Eigentum sind diese dauerhaft durch den Vorhabensträger oder dessen Rechtsnachfolger zu unterhalten. Eine Unterhaltung zusätzlicher Anpflanzungen durch die WSV erfolgt nicht. Der Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger darf über WSV-(Land-)Flächen NICHT ohne Beteiligung und Zustimmung des WSA geschlossen werden.</p>		
	<p>- Zum Bericht Vorentwurf (04/20234), S. 12 "Nutzungsschema": Für die Inanspruchnahme von WSV-Flächen als öffentlich nutzbare Grünfläche bzw. als öffentlicher Weg ist vor Beanspruchung der Flächen eine privatrechtliche Regelung in Form eines Nutzungsvertrages (NV) erforderlich. Die Erneuerung und Nutzung des vorhandenen Steges erst nach Entlassung aus dem bestehenden NV, auf das Anzeigeverfahren gemäß § 31 WaStrG wird verwiesen. Einer Festsetzung Erneuerung der Steganlage widerspreche ich (vergl. Stellungnahme zu Seite 4, Abgrenzung des Geltungsbereiches). Die landseitige WSV-Grenze der Flurstücke 45 und 117 bleibt bestehen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. - Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Bundeswasserstraße in den Bebauungsplan ohne Festsetzungen auf dieser Fläche. Privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen zu den WSV-eigenen Uferbereichen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. anzupassen bzw. neu zu treffen. Diese Aussage wird sinngemäß in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.</p>	P, T, B
	<p>- Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Errichtung, der Betrieb und die Änderung von Anlagen, Uferlinien sowie Nutzungen in, an, unter und über einer Bundeswasserstraße gemäß § 31 WaStrG beim WSA rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen sind. Das WSA prüft dann das Erfordernis einer strom- und schiffahrtspolizeilicher Genehmigung (ssG). Nicht angezeigte bzw. genehmigte Anlagen würden illegal errichtet. Für die Nutzung WSV-eigener Flächen ist grundsätzlich vor Nutzungsaufnahme eine privatrechtliche Regelung mit dem WSA abzuschließen.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Privatrechtliche Nutzungsvereinbarungen zu den WSV-eigenen Uferbereichen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. anzupassen bzw. neu zu treffen.</p>	-
10	Landkreis Dahme-Spreewald Brückenstr. 41, 15711 Königs Wusterhausen 02.07.2024		
Untere Natur-schutzbehörde (UNB)	<p>- Es wird darauf hingewiesen, dass alle Anforderungen gemäß der Anlage 1 zu §2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 2a und 4c BauGB zu erfüllen sind. Diverse weitere allgemeine Hinweise auf: die gesetzlichen und fachlichen Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes, allgemein bekannte Methoden und Mindeststandards für artenschutzrechtliche Fachbeiträge, Inhalte der Umweltprüfung und des Umweltberichtes inklusive der Eingriffs-/Ausgleichregelung, die erforderliche Ermittlung durchzuführender Überwachungsmaßnahmen, die Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen und der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. - Die fachlichen Anforderungen des Umwelt- und Naturschutzes in Bezug auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden berücksichtigt und insbesondere in der Umweltprüfung bearbeitet und deren Ergebnisse werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dokumentiert. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden bisher mehrere umweltthemenbezogene Sondergutachten bearbeitet, die im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes der Öffentlichkeit und den Behörden zur Verfügung gestellt werden: - Floristisch-Faunistisches Kurzgutachten – Gemeinde Zeuthen Bebauungsplan Fontaneallee 27 (Natur + Text GmbH, 11.02.2021), - Artenschutzfachbeitrag - Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27" (UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 03.12.2024), - Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024), - Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung – Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee 27", 15738 Zeuthen (SIWAH-Plan, 31.03.2025), - Schalltechnische Untersuchung – vorhabenbezogener B-Plan Nr. 141 "Fontaneallee 27" in der Gemeinde Zeuthen (HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, 16.04.2025).</p>	P, T, B, U
	<p>- Im ersten Absatz auf Seite 7 der Erläuterungen zu den Planintentionen und -inhalten wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung eines nachrichtlich übernommenen Flächennatur-</p>	<p>Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. - In den Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen des Entwurfes des vorhabenbezoge-</p>	U

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	denkmals (FND) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen innerhalb des angestrebten Geltungsbereiches inzwischen überholt ist. Dies ist soweit korrekt. Die nachfolgende Passage des zweiten Teilsatzes muss allerdings korrigiert werden. Das FND wird bei der unteren Naturschutzbehörde weiterhin als rechtskräftig geführt. Es befindet sich tatsächlich allerdings etwas südlich außerhalb der eigentlichen Bauleitplanfläche. Bei der Übertragung der Flächenkulisse des FND in andere Kartenwerke (wie z. B. den Flächennutzungsplan) wurde in den frühen 90-er Jahren anscheinend versehentlich die falsche Fläche als FND kommuniziert und so in diesen Kartenwerken inkorrekt verortet – abweichend von der tatsächlichen und in der Schutzgebietsakte dokumentierten Position. Die Falschdarstellung ist mittlerweile in den Fachdatenkarten korrigiert.	nen Bebauungsplanes ist das FND entsprechend Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde nicht enthalten. Zur Plausibilität der Lage und Abgrenzung des FND "Erlenbruch am Sellenzugsee" werden im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ausführungen dargelegt.	
Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>- Zur Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgen im Planvorentwurf keine Ausführungen. Auch dem Baukonzept und Nutzungsschema sind keine entsprechenden Regelungen zu entnehmen. Eine Prüfung der Niederschlagsentwässerung ist somit nicht möglich. Grundsätzlich sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Flächen für die Niederschlagsentwässerung vorzuhalten und entsprechend darzustellen. Entsprechend dem Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.). Gemäß § 54 BbgWG ist Niederschlagswasser, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, vorzugsweise zu versickern. Um Niederschlagswasser versickern zu können, muss der Boden ausreichend wasserdurchlässig sein, Mindestabstände zum Grundwasser sind einzuhalten. Es ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten zu erstellen, aus diesem ist dann abzuleiten, ob und wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Die Gewässernähe sowie der vorhandene Erlenbruch lassen flurnahe Grundwasserstände vermuten. Es ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen, welches die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung untersucht, es sind Sickerversuche vorzusehen. Soweit die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachweislich gegeben sind, hat eine geeignete textliche oder zeichnerische Festsetzung für die Niederschlagsentwässerung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erfolgen. Die zur Entwässerung notwendigen Anlagen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan darzustellen.</p> <p>- Es werden keine Aussagen zur Trinkwasserver- und zur Abwasserentsorgung getroffen. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass darzulegen ist, wie die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erfolgen soll.</p> <p>- Diverse allgemeine Hinweise und fachliche Informationen zu gesetzlichen Regelungen, technischen Regelwerken und Durchführungsempfehlungen sowie Hinweis auf Berücksichtigung der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes "Dahme-Notte".</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Es wurde das "Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung – Bebauungsplan Nr. 141 'Fontaneallee 27', 15738 Zeuthen" (SIWAH-Plan, 31.03.2025) erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Demnach kann der Niederschlag, der auf versiegelte Dach-, Terrassen- und Verkehrsflächen trifft, im allgemeinen Wohngebiet über eine Rigole und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz an der nordöstlichen Böschungskante der Altablagerung oberflächlich versickert werden. Damit kommt es zu keinem lokal erhöhten Sickerwasserstrom durch die Altablagerung mit der Gefahr erhöhter Schadstoffauswaschung in tiefe Bodenschichten bzw. ins Grundwasser. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bildet die Grundlage für die bauliche Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet. Zeichnerische oder textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind entbehrlich und werden nicht getroffen. Die wesentlichen Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Eingriff in Boden und Grundwasser werden in den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der geplanten baulichen Nutzungen (Hospiz, Wohnbebauung) erfolgt über die in der Fontaneallee vorhandenen Systeme des örtlichen Versorgungsunternehmens MAWV (Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband). Diese Aussage wird in der Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt. Der allgemeine Hinweis der Möglichkeit der technischen und verkehrlichen Erschließung der Grundstücke über die Fontaneallee war auch bereits im Bericht zum Vorentwurf (05/2024) auf S. 4 enthalten.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>- Die gesetzlichen Regelungen und technischen Regelwerke gelten unabhängig von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und sind zu berücksichtigen.</p>	B, U
			B, U
			–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		Vom Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte", der am Vorentwurf beteiligt war und der für Gewässer II. Ordnung zuständig ist, ging keine Stellungnahme ein.	
	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis auf die Altlast im Plangebiet und darauf, dass in Bereichen von geplanten Versickerungsflächen/-anlagen für Niederschlagswässer Bodenauffüllungen mit Fremdbestandteilen vollständig zu entfernen und durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen sind. Andernfalls ist mittels Entnahme und chemischer Analytik einer Bodenmischprobe nachzuweisen, dass eventuell vorhandene Schadstoffe nicht über den Sickenwasserpfad in das Grundwasser verlagert werden können. Die Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ist zwingend zu beachten. - Der vorhandene Steg bedarf als Anlage gemäß § 26 WHG i. V. m. § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wasserrechtliche Genehmigung ist der unteren Wasserbehörde nachzuweisen. Falls keine wasserrechtliche Genehmigung oder vergleichbare Zulassung für den Bootssteg vorliegt, ist diese rechtzeitig (mindestens 10 Wochen vor Baubeginn) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. 	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vgl. hierzu nachfolgend weiter unten die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) 	P, T, B, U
	<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Flurstücken 93 und 45 der Flur 18 in 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 ca. 1975 bis 1990 Bauschutt, Erdaushub und Hausmüll auf einer Fläche von ca. 15.000 m² 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 m³ geschätzt wird. Im Jahr 2019 wurden von der Eurofins Umwelt Ost GmbH Prüfberichte von insgesamt 14 Schürfen aus dem Bereich der Altablagerung erstellt. In den Probenahmeprotokollen wurde in allen 14 Schürfen vermerkt, dass es sich bei der Abfallart um Boden mit Bauschutt handelt (mineralische Fremdbestandteile zumeist mit 20 % bis 30 %). 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. Zur Beurteilung eventuell vorhandener Gefahren, erheblicher Nachteile oder erheblicher Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit, welche von der zu bewertenden Altablagerung ausgehen, ist bereits im Planverfahren eine Detailuntersuchung gemäß § 13 BBodSchV erforderlich. Diese muss die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser sowie die flächenhafte Ausdehnung der festgestellten Altablagerung beinhalten. Das Untersuchungsprogramm der Detailuntersuchung und die daraus abzuleitenden Bewertungen sind auf das zu erwartende Nutzungsszenario (sensible Nutzung/Wohnbebauung) auszurichten. Als Ergebnis der Detailuntersuchung sind Handlungsempfehlungen in Bezug auf die künftige Nutzung klar zu definieren. Der konkrete Umfang der Detailuntersuchung ist vorher mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. 	<p>Die Anregung ist für den Bebauungsplan nicht relevant.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur vorhandenen Steganlage auf der Bundeswasserstraße werden keine Aussagen oder Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes getroffen, da sich der Steg auf der nachrichtlich übernommenen Bundeswasserstraße Dahme-Wasserstraße (DaW) befindet. 	–
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)		<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasste Altlast (Altablagerung) Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" ist bekannt. Es wurde daher eine orientierende Altlastenuntersuchung einschließlich Beprobung des Grundwassers durchgeführt, deren Ergebnisse im "Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen" (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024) enthalten sind. Demnach liegt im Bereich der untersuchten Fläche eine Beeinflussung der natürlichen Grundwasserqualität aufgrund der vorhandenen Ablagerungen vor. Teilweise gibt es geringfügige Grenzwertüberschreitungen bei Bor, Selen und PAK In sieben der acht untersuchten oberflächennahen Mischproben wurden relevante Konzentrationen an Benzo(a)pyren nachgewiesen. Für eine Wohn- und eine Freizeitnutzung werden Prüfwerte des Bodens überschritten. Im orientierenden Altlastengutachten wird daher empfohlen, auf nicht-versiegelten Freiflächen der Altablagerung mind. 0,30 m sauberen Oberboden aufzutragen. Die weiteren erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind vor und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eng mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz und das allgemeine Wohngebiet werden in der Planzeichnung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgrenzt mit der Signatur "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Zur Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten baulichen Nutzungen wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 9 als aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass auf den derart gekennzeichneten Flächen die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. Unter Nr. 1 unter "Kennzeichnungen" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird die Altablagerung beschrieben und es wird auf die bereits vorliegende aktuelle orientierende Altlastenuntersuchung hingewiesen. 	P, T, B, U

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Untere Denkmal-schutzbehörde (UDB)	- Beim Baudenkmalsschutz liegt keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung vor. Im Falle des Bodendenkmalsschutzes betrifft der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG geschützte und in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 12840 "Siedlung Bronze- und römische Kaiserzeit" (Lage: Wildau und Miersdorf). Dies ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu übernehmen. Folgende Hinweise zum Bodendenkmalsschutz sind in den Satzungsentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen: "Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. - In die Planzeichnung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Grenze des Bodendenkmals als nachrichtliche Übernahme aufgenommen und im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird unter "Nachrichtliche Übernahmen" unter Nr. 1 das Bodendenkmal benannt, das den nordwestlichen Teil des Plangebietes betrifft und darauf hingewiesen, dass diesbezüglich die Bestimmungen des BbgDSchG gelten, die zu beachten sind. Weitere Hinweise und Angaben zu einzelnen Regelungen des Denkmalrechtes sind nicht erforderlich.	P, T, B, U
Untere Bauaufsichtsbehörde	- Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt auf ein konkretes Vorhaben ab und definiert dessen Details sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen. Wenn Baukörper ausgewiesen sind, müssen diese hinreichend bestimmt sein. Die geplanten Vorhaben einschließlich der Standorte müssen vollständig bemaßt sein. Es genügt z. B. nicht, die Anzahl der Geschosse festzusetzen. Die Kubatur des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens muss im Wesentlichen festgelegt sein. Die Vorhaben müssen so konkret beschrieben werden, dass sie nach § 30 Abs. 2 BauGB beurteilt werden können. Für eine unmissverständliche Umsetzung der Planung sind alle zeichnerischen Festsetzungen eindeutig zu bemaßen. Alle Angaben auf den Plänen müssen auch auf den Papierexemplaren zweifelsfrei lesbar sein. Als Format des Baukonzeptes und des Nutzungsschemas ist DIN A4 angegeben. Im Ausdruck sind z. B. die Maße nicht lesbar. Der Durchführungsvertrag ist spätestens vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schließen und der unteren Bauaufsichtsbehörde mit dem in Kraft getretenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung vorzulegen.	Die Anregung wird berücksichtigt. - Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 141 besteht aus dem Bebauungsplan bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, dem das Vorhaben genauer beschreibenden Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus 6 Blättern im Format DIN A3 (Plan, Planausschnitt, Grundriss Hospiz, Ansichten Hospiz, Grundrisse Wohngebäude, Ansichten Wohngebäude) sowie aus dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag. In das Beteiligungsverfahren zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die zeichnerischen Festsetzungen und der das Vorhaben genauer beschreibende Vorhaben- und Erschließungsplan werden gut lesbar und mit den erforderlichen Bemaßungen versehen sein.	P, T, B
Brandschutzdienststelle	- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist durch die Kommune entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG i. V. m. dem DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer normgerechten Löschwasserversorgung sowie der Berücksichtigung der Anforderungen an Einsatzfahrzeuge nicht entgegen, die im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu lösen sind.	-
Kataster- und Vermessungsamt	- Für die Planzeichnung sind die Bestimmungen nach Punkt 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.) einzuhalten.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die Planunterlagen VV wird – wie erforderlich - berücksichtigt. Die vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung wird auf dem Sitzungsexemplar des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angebracht.	-
Bauleit- und strategische Planung	- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Durchführungsvertrag. Das Vorliegen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist Wirksamkeitsvoraussetzung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Beurteilung der Planung im Rahmen der Träger-	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die allgemeinen Hinweise zu den gesetzlichen Anforderungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden berücksichtigt.	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>beteiligung muss der Vorhaben- und Erschließungsplan als eine wesentliche Beurteilungsgrundlage der Planung vorliegen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan muss das konkrete Vorhaben nach § 29 BauGB sowie die zugehörigen Erschließungsmaßnahmen dargestellt sein, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger verpflichtet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt damit die zeichnerische Konkretisierung der Durchführungsverpflichtung dar. Er regelt konkret, was innerhalb der Fristen des Durchführungsvertrages gebaut werden muss (Baupflicht), da die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 6 BauGB das Recht und die Pflicht hat, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt ist, folgt daraus zwingend, dass es sich um ein konkretes Vorhaben handeln muss. Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan denselben Umgriff haben, können beide Pläne in einer Planzeichnung vereinigt werden. Es muss aber ausdrücklich ausgewiesen sein.</p> <p>Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei ist auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug zu nehmen, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind. Dies ist z. B. dann erforderlich, wenn der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vertraglich geregelt wird.</p>		
	<p>- Entsprechend der Erläuterungen verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB für zwei Wohnungen die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2d BauGB wurde ein weiterer sektoraler Bebauungsplan, hier zur Wohnraumversorgung, eingeführt. Wie die anderen drei sektoralen Bebauungspläne nach Abs. 2a bis c gilt auch der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile lediglich als einfacher Bebauungsplan, d. h. der Bebauungsplan darf nicht selbst ein bestimmtes Baugebiet festsetzen, da sich die Art der baulichen Nutzung für die Anwendbarkeit von Abs. 2d nach § 34 BauGB richten muss. Auch unter Beachtung des in der Gesetzesbegründung genannten Sinn und Zwecks der Vorschrift (Ausgestaltung des Bedürfnisses nach Wohnungsbau, insbesondere nach sozialem Wohnungsbau) ist davon auszugehen, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 2d BauGB eine Sperrwirkung für andere Nutzungen haben (hier Hospiz). In sachlicher Hinsicht geht es bei Abs. 2d ausschließlich darum, die Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnraum zu verbessern, wovon hier zumindest nicht ausschließlich ausgegangen werden kann. Wird kein einfacher/sektoraler Bebauungsplan nach Abs. 2d angestrebt, sondern ein qualifizierter Bebauungsplan, kann eine Verpflichtung i. S. v. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB jedoch auch in den verpflichtenden Durchführungsvertrag aufgenommen werden.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Es werden keine Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB getroffen, da dies – wie in der Anregung korrekt angegeben - im vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 141 planungsrechtlich nicht möglich ist. Ggf. wird eine vergleichbare Regelung für die zwei Wohnungen in den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger aufgenommen.</p>	B
	<p>- Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in ihrer aktuellen Fassung anzugeben.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p>	P, T, B
11	<p>Flughafen Berlin Brandenburg GmbH 12521 Berlin 05.07.2024</p>		
Flughafen BER	<p>- Nach Prüfung ist festzustellen, dass zu vertretende Belange nicht berührt sind. Aus Sicht des Schallschutzes bestehen keine Bedenken und Anregungen, weil das Vorhaben außerhalb der Schutz-/ Entschädigungsgebiete des Schallschutzprogramms BER liegt. Belange aus Sicht der Schallschutzabteilung sind somit nicht direkt betroffen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i></p>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
12	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd Juri-Gargarin-Str. 16, 03046 Cottbus 04.07.2024		
Polizeiliche Belange	- Es bestehen keine Einwände zum B-Plan Nr. 141.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
13	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen 07.06.2024		
- Kampfmittel	- Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. - Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen, über die die zuständige Behörde für das Baugenehmigungsverfahren auf Basis einer Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet. Für die Verlegung von Medienträgern (und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe) in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	– –
14	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost Flottsteller Str. 43, 14552 Michendorf		
Telekommunikationsversorgung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		–
15	E.DIS Netz GmbH Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen 04.09.2024		
Elt-Versorgung	- Im dargestellten Plangebiet befinden sich keine Anlagen der E.DIS, angrenzend im Bereich des Gehweges an der Fontaneallee befinden sich Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen der E.DIS. Für den Fall, dass es in angrenzenden Bereichen zu Leitungsänderungsmaßnahmen (LÄM) bzw. Umverlegungen der Anlagen der E.DIS kommen soll, wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn Suchschachtungen durchführen zu lassen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen festzustellen und um einen möglichen Umverlegungsumfang besser abschätzen zu können. Für den Anschluss von Neukunden werden die Nieder- und Mittelspannungsnetze der E.DIS entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls auch neue Ortsnetz-Transformatorstationen errichtet. Hierfür wäre ein Platzbedarf von ca. 7m x 5m für Stationsbaukörper, inklusive der Umpflasterung, Arbeits- und Bedienbereich sowie Fluchtwegmöglichkeit vorzusehen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Zur weiteren Beurteilung benötigt die E.DIS rechtzeitig Informationen, um Aufwendungen für die Stromversorgung einschätzen zu können. (Lage-/Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, Erschließungsbeginn, zeitlicher Ablauf, Versorgungsstruktur, Leistungsbedarf). Nach Antragstellung wird ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz unterbreitet. Grundsätzlich dürfen die Anlagen der E.DIS nicht überbaut werden (z.B. durch Bordsteine, Rückenstützen und Rigolen). Bei der Ausbildung von Entwässerungsmulden muss die Überdeckung der Anlagen gewährleistet sein. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die vorhandenen Leitungstrassen der E.DIS berücksichtigt und gesichert werden. "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" wird übergeben.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - 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 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 erhält die E.DIS genauere Informationen zu den geplanten baulichen Vorhaben.	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
16	EWE NETZ GmbH Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen 04.06.2024		
Gas- und Eit-Versorgung	<p>- 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. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch das Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ wird um Einplanung eines Versorgungstreifens bzw. -korridores für z. B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 2,2 m gebeten. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 5m) wird gebeten, die EWE NETZ in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden. Für einen eventuell später steigenden Leistungsbedarf könnten ein weiterer Stationsplatz und Leitungsverlegungen in den Versorgungstreifen erforderlich werden, was bei den Planungen ebenfalls zu berücksichtigen ist.</p> <p>EWE NETZ bittet um Information, wenn ein wärmetechnisches 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.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen und bittet um weitere Beteiligung.</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <p>- 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 erhält die EWE NETZ genauere Informationen zu den geplanten baulichen Vorhaben.</p>	-
17	DNS:NET Internet Service GmbH Zimmerstr. 23, 10969 Berlin 10.06.2024		
Glasfasererschließung	- In dem Baugebiet befinden sich keine Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET. Auf Beachtung der beigefügten Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	-
18	Open Infra GmbH Schmiedestr. 2a, 15745 Wildau		
	- Keine Stellungnahme eingegangen.	<i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	-
19	MAWV Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband Köpenicker Str. 25, 15711 Königs Wusterhausen 12.07.2024		
Wasserversorg., Abwasserableitung	<p>- Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen seitens des MAWV keine grundsätzlichen Bedenken oder Einwände.</p> <p>- Keine Aussagen bezüglich der trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung des Geltungsbereiches in den Planunterlagen. Es wurde lediglich beschrieben, dass "die verkehrliche und technische Erschließung der Plangebietsfläche [...] über die Fontaneallee möglich" ist. Ergänzend möchte der MAWV beschreiben, dass der Siedlungsbereich der Gemeinde Zeuthen weitestgehend über vorhandene zentrale öffentliche Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV erschlossen ist. Unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Fontaneal-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <p>- Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung der geplanten baulichen Vorhaben im Plangebiet ist gewährleistet.</p> <p>Die 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 erhält der MAWV genauere Informationen zu den geplanten</p>	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>lee/L 401 bzw. innerhalb der unbefestigten Seitenbereiche/Gehwege eine Trinkwasserversorgungsleitung PE-HD da 160 x 14,6 mm sowie ein Schmutzwasser-Freigefällekanal Stz DN 200. Darüber hinaus ist im Bestand ein Steuerkabel A2YF(L)2Y 20x2x0,8 sowie westlich der 'Fontaneallee' eine Trinkwasserversorgungsleitung GG DN 100 (hier bis Ecke 'Fontaneallee' / 'Hochwaldstraße') vorhanden. Zur Übersicht/ Information wird entsprechender Auszug aus den Bestandsdaten beigelegt. Für die weitere Planung ist davon auszugehen, dass die äußere Erschließung des Plangebietes gegeben ist. Der MAWV behält sich jedoch im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung vor, eine Überprüfung seiner trink- und schmutzwassertechnischen Anlagen hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit vorzunehmen. Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der wasserwirtschaftlichen Anlagen seitens des MAWV erst mit der verbindlichen Übermittlung des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung erfolgt. Eine Abstimmung bezüglich ausreichender Kapazitäten bzw. erforderlicher Kapazitätserweiterungen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung. Ergeben sich hieraus Änderungen/Erweiterungen an den vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV sind seitens des Vorhabenträgers entsprechende Planunterlagen rechtzeitig unter Berücksichtigung des vorhandenen Anlagenbestandes, des voraussichtlichen Trinkwasserbedarfs und Schmutzwasseranfalls der geplanten Bebauung, der Satzungen des MAWV sowie der Technischen Regeln für die Planung und Bauausführung von Wasserversorgungsnetzen und Anlagen zur Abwasserableitung der Aufgabenträger im Betriebsführungsgebiet der DNWAB, jeweils aktueller Stand vom Vorhabenträger aufzustellen und mit dem MAWV rechtzeitig abzustimmen.</p> <p>Die geplante Bebauung kann durch Herstellung von Hausanschlüssen (TW/SW) an die im Bestand vorhandenen zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV angeschlossen werden. Allgemein gilt, dass Grundstücksanschlüsse satzungsgemäß (nach Antrag) kostenpflichtig vom MAWV hergestellt, unterhalten, erneuert, geändert, abgetrennt oder beseitigt werden (entsprechende Formulare auf der Homepage des MAWV).</p> <p>Ergänzend wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Grundstücke bzw. deren Teilflächen, die bisher nicht zur Innenbereichssatzung gehörten und noch nicht beschieden wurden, gemäß Wasserversorgungsbeitragssatzung und Schmutzwasserbeitragssatzung des MAWV beitragspflichtig werden.</p>	<p>ten baulichen Vorhaben. Erforderlich werdende Trink- und Schmutzwasseranschlüsse werden beim MAWV rechtzeitig angezeigt und sind Bestandteil der Umsetzung des B-Planes.</p>	
-	<p>- Es ist festzuhalten, dass keine Äußerungen bezüglich der Löschwasserversorgung getätigt wurden. In diesem Zusammenhang möchten wir bereits an dieser Stelle darauf hinweisen, dass grundsätzlich Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes nach dem Gesetz zur Neuordnung des Brand- und Katastrophenschutzrechts im Land Brandenburg vom 24.05.2004 sowie der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern zum Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz vom 30.11.2005 die amtsfreien Gemeinden, die Ämter und die kreisfreien Städte sind, die eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten haben. Darüber hinaus können Eigentümer und Besitzer von Grundstücken von o. g. Aufgabenträgern verpflichtet werden, für die Bereitstellung von ausreichendem Löschwasser über den Grundschutz hinaus, Sonderlöschmittel und andere notwendige Materialien (auf eigene Kosten) bereit zu stellen. Das öffentliche Wasserversorgungsnetz dient primär der Trinkwasserversorgung als Aufgabe der Daseinsvorsorge. Die Anordnung von Hydranten im Wasserversorgungsnetz erfolgt nach technologischen Anforderungen, wie z. B. der Rohrnetzspülung. Eine Verpflichtung des Wasserversorgungsunternehmens zur Löschwasservorhaltung besteht</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer normgerechten Löschwasserversorgung nicht entgegen, die im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu lösen ist.</p>	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>grundsätzlich nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung kann, soweit technisch möglich, zur Löschwasserversorgung im Rahmen der Grundversorgung (kein Objektschutz) nach DVGW Arbeitsblatt W 405 'Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung' beitragen. Grundsätzlich gilt jedoch, dass zur Löschwasserversorgung keine entsprechenden Kapazitäten vorgehalten werden können – die hydraulische Bemessung des Trinkwasserversorgungsnetzes/ der trinkwassertechnischen Anlagen (Auslegung der Dimension) erfolgt ohne den Lastfall 'Löschwasserversorgung'.</p>		
	<p>- Es wird festgestellt, dass "im Plangebiet [...] die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung 'Deponie Fontaneallee, Zeuthen' bekannt [ist]. Es liegen erste Ergebnisse durchgeführter Bodenuntersuchungen (im Jahr 2019) vor. Nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) sind diese jedoch nicht ausreichend, da u. a. faserhaltige Abfälle bekannt sind aber noch nicht untersucht wurden. Die UAWB/UB hat der Gemeinde allerdings (11/2023) mitgeteilt, dass eine Folgenutzung auf der betroffenen Fläche im Plangebiet nicht infrage zu stellen ist. Notwendige Untersuchungen und eventuell erforderliche Sanierungen müssen jedoch vor geplanten Nachnutzungen durchgeführt werden". Die Äußerungen der Begründung (zum Vorentwurf) wurden zur Kenntnis genommen und es wird um entsprechende Herreichung der Ergebnisse durchgeführter Untersuchungen gebeten, um eine sich hieraus ggf. ableitende Betroffenheit des MAWV bewerten zu können.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Die Anregung betrifft nicht den vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst, sondern den Aspekt der eventuellen Betroffenheit des MAWV durch die Altlastensituation. Der "Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen" (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024) ist Bestandteil der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes auszulegenden und im Internet bekannt zu machenden Unterlagen, über die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange informiert werden. Insofern steht dem MAWV diese Untersuchung zur Auswertung dann zur Verfügung.</p>	-
	<p>- Abgehend von der 'Fontaneallee/L 401 sind zwei Grundstückszufahrten geplant. Im Zuge der verkehrstechnischen Erschließung (hier u. a. Herstellung der Grundstückszufahrten) bzw. im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes ist der Bestand an zentralen öffentlichen Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV hinreichend zu berücksichtigen, d. h. ein Überbauen mit Gebäuden jeglicher Art, mit Fundamenten von Zaun-, Mastanlagen o. ä. sowie eine Reduzierung der Überdeckung ist grundsätzlich unzulässig, Straßenkappen und Schachtabdeckungen sind dem neuen Höhenniveau der geplanten Oberfläche anzupassen sowie dürfen Leitungen durch Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und mit dem MAWV rechtzeitig abzustimmen. Bezüglich der ggf. erforderlichen Leitungsänderungsmaßnahmen ist eine Abstimmung zwischen Vorhabenträger und dem MAWV, auch hinsichtlich der Kostentragung, erforderlich (aufzustellende Vereinbarung zur Kostenübernahme).</p>	<p>Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung.</p> <p>- Es erfolgt erforderlichenfalls eine rechtzeitige Abstimmung zu den geplanten Grundstückszufahrten.</p>	-
	<p>- Es liegt "bereits ein [...] Floristisch-Faunistisches Kurzgutachten (02/2021) vor, in dem eine Biotopkartierung enthalten ist und ein Untersuchungsprogramm zur Artenschutzthematik hergeleitet wurde. Nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden gegenwärtig die artenschutzfachlichen Begehungen und Kartierungen [...] durchgeführt". Wir sind der Annahme, dass die abschließenden Aussagen bzgl. des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben im weiteren Planverfahren getroffen und entsprechende erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden. Die Bewertung einer Betroffenheit ggf. vorhandener zentraler öffentlicher Anlagen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung des MAWV im Bereich erforderlicher Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann abschließend erst nach Kenntnis der entsprechenden Ersatz- und Ausgleichsflächen (intern bzw. extern) erfolgen. Eine Beteiligung des MAWV im weiteren Planverfahren wird demnach vorausgesetzt.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Die weitere Beteiligung des MAWV am Bebauungsaufstellungsverfahren ist selbstverständlich vorgesehen.</p>	-

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

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 05/2024)

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	- Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
20	SBAZV – Südbrandenburgischer Abfallzweckverband Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde 24.06.2024		
Abfallentsorgung	- Kein Bedenken gegen den Bebauungsplan. - Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend den Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen. Sollten im Zuge der späteren Baumaßnahmen Straßensperrungen oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit dem SBAZV abzustimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	- -
21	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" Storkower Str. 24, 15749 Mittenwalde		
Gewässer II. Ordnung	- Keine Stellungnahme eingegangen.	<i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	-
22	Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus Goethestr. 1, 03046 Cottbus 05.07.2024		
Industrie, Wirtschaft, Handel	- Keine Einwände seitens der IHK Cottbus.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. <i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	-
23	Handwerkskammer Cottbus Altmarkt 17, 03046 Cottbus		
Handwerk	- Keine Stellungnahme eingegangen.	<i>Keine weitere Beteiligung erforderlich.</i>	-
24	Gemeinde Eichwalde Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde 18.06.2024		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus gemeindlicher Sicht davon ausgegangen, dass von den Planungen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Auf Umwelt-, Natur- und Artenschutz ist besonders Augenmerk zu legen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
25	Stadt Königs Wusterhausen Postfach 1151, 15701 Königs Wusterhausen		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
26	Gemeinde Schönefeld Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
27	Gemeinde Schulzendorf Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf 03.06.2024		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Die Gemeinde Schulzendorf verzichtet auf eine Stellungnahme."	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
28	Stadt Wildau Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau 14.06.2024		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken bei der Planung. Es wird lediglich darauf hingewiesen, dass die Verkehrssituation an der L 401 zu Stoßzeiten bereits jetzt schon angespannt ist. Die geplante südliche Zufahrt zu dem Wohngebäude liegt nahezu auf gleicher Höhe der Zufahrt zur Wildauer Puschkinallee. Hier sollte besonderes Augenmerk auf den perspektivischen Verkehr gelegt werden, sodass mögliche Rückstaus oder Verkehrsengpässe minimiert werden können.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Durch die vergleichsweise geringe Nutzungsintensität in den geplanten künftigen Baugebieten (Hospiz mit 12 Plätzen, einem Angehörigenzimmer und	–
B01	Bürge(rin) aus Zeuthen 04.07.2024		
Altablagerung Deponie Fontaneallee Zeuthen	- Auf dem Gelände Fontaneallee 27 wurden vor der Aufstellung des B-Planes und der Baugenehmigung auf einer vorhandenen Waldfläche sämtliche Bäume gefällt und die Baumstubben gerodet. Die Deckschicht der im Boden liegenden Altablagerungen wurde somit aufgerissen und den Witterungseinflüssen verstärkt ausgesetzt. Laut Vorentwurf Stand 05/2024 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 141 "Fontaneallee" Seite 5 ist im Plangebiet die Altablagerung Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" bekannt. Es liegen erste Ergebnisse für durchgeführte Bodenuntersuchungen (im Jahr 2019) vor. Nach Auskunft der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB) sind diese jedoch nicht ausreichend, da u. a. faserhaltige Abfälle bekannt, aber noch nicht untersucht wurden. Der Abrieb von abgelagerten Stoffen hat infolge der geöffneten Deckschicht somit die Möglichkeit, in die Luft zu gelangen und sich in der Umgebung anzureichern. Inwieweit hierdurch Gefahren für die Nutzer der Straße, des Gehweges und die direkten Anlieger (u. a. 2 Seniorenresidenzen und eine Pflegeeinrichtung) bestehen, ist bisher noch völlig ungeklärt. Außerdem muss beurteilt werden, ob Sickerwasser aus der Deponie sich Richtung Dahme (Zeuthener See) bewegt und wenn ja, welche Kombination von Schadstoffen zu erwarten ist. Die Fließrichtung der Dahme zeigt Richtung Berlin und damit ist das Wasserwerk Eichwalde ebenfalls betroffen. Dieses Werk fördert sein Trinkwasser anteilig mittels Uferfiltration aus der Dahme. Die noch ausstehenden Untersuchungen sind umgehend vorzunehmen, um das Potential möglicher Gefahrenquellen aus der bereits geöffneten Deponie zu ermitteln.	Die im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald erfasste Altlast (Altablagerung) Nr. 0329610551 mit der Bezeichnung "Deponie Fontaneallee, Zeuthen" ist bekannt. Es wurde daher eine orientierende Altlastenuntersuchung einschließlich Beprobung des Grundwassers durchgeführt, deren Ergebnisse im "Bericht über orientierende Altlastenuntersuchungen Fontaneallee 27 in 15738 Zeuthen" (GuD Geotechnik und Dynamik Consult GmbH, 18.12.2024) enthalten sind. Demnach liegt im Bereich der untersuchten Fläche eine Beeinflussung der natürlichen Grundwasserqualität aufgrund der vorhandenen Ablagerungen vor. Teilweise gibt es geringfügige Grenzwertüberschreitungen bei Bor, Selen und PAK In sieben der acht untersuchten oberflächennahen Mischproben wurden relevante Konzentrationen an Benzo(a)pyren nachgewiesen. Für eine Wohn- und eine Freizeitnutzung werden Prüfwerte des Bodens überschritten. Im orientierenden Altlastengutachten wird daher empfohlen, auf nicht-versiegelten Freiflächen der Altablagerung mind. 0,30 m sauberen Oberboden aufzutragen. Die weiteren erforderlichen Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sind vor und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes eng mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz und das allgemeine Wohngebiet werden in der Planzeichnung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgrenzt mit der Signatur "Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind". Zur Sicherstellung der erforderlichen Bodenuntersuchungen und –sanierungen vor Verwirklichung der festgesetzten baulichen Nutzungen wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 9 als aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass auf den derart gekennzeichneten Flächen die festgesetzte Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig ist. Unter Nr. 1 unter "Kennzeichnungen" im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird die Altablagerung beschrieben und es wird auf die bereits vorliegende aktuelle orientierende Altlastenuntersuchung hingewiesen.	P, T, B, U
Flächenversiegelung durch die geplanten Bauten	- Auf dem Gelände sind ein Gebäude für ein Hospiz und ein Wohngebäude sowie Parkplätze und befestigte Wege bzw. Freizeittflächen geplant. Für das Regenwassermanagement ist zu berücksichtigen, dass das Regenwasser vor Ort zu versickern ist. Es sollte nicht über eine Regenwasserkanalisation direkt in die Dahme abgeleitet werden. Es sollte geprüft werden, inwiefern das Regenwasser in die daneben liegende Naturfläche mit einem großen Baum- und Strauchbestand naturverträglich abgeleitet werden kann.	Die Anregung wird berücksichtigt. - Es wurde das "Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung – Bebauungsplan Nr. 141 'Fontaneallee 27', 15738 Zeuthen" (SIWAH-Plan, 31.03.2025) erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Demnach kann der Niederschlag, der auf versiegelte Dach-, Terrassen- und Verkehrsflächen trifft, im allgemeinen Wohngebiet über eine Rigole und im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hospiz an der nordöstlichen Böschungskante der Altablagerung oberflächlich versickert werden. Damit kommt es zu keinem lokal erhöhten Sickerwasserstrom durch die Altablagerung mit der Gefahr erhöhter Schadstoffauswaschung in	B, U

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Grünfläche/Biotopfläche	<p>- Es wird angeregt, den bisher vorhandenen Zaun zur Fontaneallee für die nördliche Fläche des Plangebietes mit ihrem dichten Baum- und Strauchbestand (u.a. Erlenbruch) zu erhalten. Solange die konkrete Festsetzung noch von der Ergebnissen der Umweltprüfung inkl. Artenschutzfachbeitrag abhängt, sollte der Nutzungsdruck durch den Menschen (Spaziergänger, Mountainbiker, spielende Kinder etc.) nicht verstärkt werden. Wenn schützenswerte Tiere und Pflanzen sich in diesem Ruhebereich angesiedelt haben, so können zunehmende Störungen im Vorfeld das Untersuchungsergebnis unnötig verfälschen.</p> <p>Je nach Untersuchungsergebnis der Umweltprüfung, sollte für eine Biotopfläche die dauerhafte Abgrenzung der Fläche durch eine neue Zaunanlage geplant werden.</p>	<p>tiefe Bodenschichten bzw. ins Grundwasser. Das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung bildet die Grundlage für die bauliche Umsetzung der Vorhaben im Plangebiet. Zeichnerische oder textliche Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sind entbehrlich und werden nicht getroffen. Die wesentlichen Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Eingriff in Boden und Grundwasser werden in den Umweltbericht als Bestandteil der Begründung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>- Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Waldfläche im Norden des Plangebietes wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den Eigentümer und Vorhabenträger an die Gemeinde übertragen und soll nicht durch einen Zaun eingefriedet werden/bleiben. Dies entspricht der Situation bei den sonstigen Waldflächen im Gemeindegebiet, die sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde befinden und ebenfalls nicht eingezäunt sind, obwohl sie teilweise dem Biotopschutz unterliegen. Die Regelung zur Einfriedung kann die Gemeinde als künftige Eigentümerin – auch später – noch verändern, da es hierzu im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Festsetzung/Regelung geben wird.</p>	-