Gemeinde Zeuthen

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

Öffentliche Auslegung des Entwurfes
Stand 12/2020

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

1. Stellungnahmen des Landesbetriebes Forst, Untere Forstbehörde
   vom 27.11.2019 mit Korrektur vom 01.09.2020,
   vom 06.07.2020

2. Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt
   vom 27.11.2020,
   vom 03.12.2020 (3. FNP-Änderung)

3. Stellungnahmen des Landkreises Dahme Spreewald
   vom 13.11.2019,
   vom 13.11.2020 (3. FNP-Änderung)

8

LAND BRANDENBURG

EINGANG
ews Stadtsanierungsgesellschaft
am 26.11.19 Nr. 842

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

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

Oberförsterei Königs Wusterhausen
Potsdamer Ring 15
15711 Königs Wusterhausen

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

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

Königs Wusterhausen, 27. November 2019

Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen

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

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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ges. Fläche in m²	Umwandlungsfläche in m²
Zeuthen	14	104	1.7590	ca. 3400

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

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Zeuthen, daher kann trotz Festsetzung der Fläche als Nutzungsart Wald im Flächennutzungsplan, einer Umwandlung zugestimmt werden, da das Verfahren zur Änderung des FNP angezeigt wird.
Um das Verfahren zu vereinfachen, besteht die Möglichkeit den B-Plan im forstrechtlichen Sinne zu qualifizieren, dadurch ist ein separates Waldumwandlungsverfahren entbehrlich. Dazu können die Ersatzflächen entsprechend dem aufgeführten Kompensationsverhältnis bereits im B-Plan festgesetzt werden

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

Das Kompensationsverhältnis wird wie Folgt festgesetzt:

1 : 1 für die Grundkompensation als Erstaufforstungsmaßnahme und

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

Mit freundlichen Grüßen

Wachtel
Leiterin Revier Schönefeld

[1]* Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der jeweils gültigen Fassung

LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg
– untere Forstbehörde –

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

Oberförsterei Königs Wusterhausen
Potsdamer Ring 15
15711 Königs Wusterhausen

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

Gemeinde Zeuthen
Schillerstrasse 1
15738 Zeuthen

Königs Wusterhausen, 1. September 2020

Bebauungsplan Nr. 138 „Grundschule am Wald" der Gemeinde Zeuthen
1. Änderung

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

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

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ges. Fläche in m²	Umwandlungsfläche in m²
Zeuthen	14	104	1.7590	ca. 3400

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

Die Aufstellung des B-Planes erfolgt im Auftrag der Gemeinde Zeuthen, daher kann trotz Festsetzung der Fläche als Nutzungsart Wald im Flächennutzungsplan, einer Umwandlung zugestimmt werden, da das Verfahren zur Änderung des FNP angezeigt wird.
Um das Verfahren zu vereinfachen, besteht die Möglichkeit den B-Plan im forstrechtlichen Sinne zu qualifizieren, dadurch ist ein separates Waldumwandlungsverfahren entbehrlich. Dazu können die Ersatzflächen entsprechend dem aufgeführten Kompensationsverhältnis bereits im B-Plan festgesetzt werden

Landesbetrieb
Forst Brandenburg

Das Kompensationsverhältnis wird wie Folgt festgesetzt:

1 : 1 für die Grundkompensation als Erstaufforstungsmaßnahme und

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

Mit freundlichen Grüßen

Wachtel
Leiterin Revier Schönefeld

[1]* Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der jeweils gültigen Fassung

PE 8.7.20
327/St.

LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

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

Oberförsterei Königs Wusterhausen
Potsdamer Ring 15
15711 Königs Wusterhausen

EWS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

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

Königs Wusterhausen, den 06. Juli 2020

Ersatzmaßnahmen für den Erweiterungsbau Grundschule Zeuthen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Begründung:

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

Abteilung 5541:

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

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

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

Abteilung 5542:

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

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Die Teilfläche a3 ist mit Rei bestockt und ist außerdem die Fläche, die umgewandelt werden soll.
Daraus ergibt sich, dass weder die Teilflächen der Abt. 5541 noch die der Abt. 5542 als Kompensationsflächen anerkannt werden können.

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

Mit freundlichen Grüßen

B. Wachtel
Leiterin Rev. Schönefeld

Anlage: Kartenauszug

Anfrag zur Kompensation für Schulneubau

LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ewS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 c
10245 Berlin

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

Cottbus, 22. November 2019

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

Eingereichte Unterlagen:
- Anschreiben vom 15.10.2019
- Vorentwurf, 09/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

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

Anlage

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐

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

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. Sachstand

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

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

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

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

2. Stellungnahme

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

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

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

3. Fazit

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

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

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

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

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☒

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

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☐	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

ewS Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 c
10245 Berlin

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

Cottbus, 3. Dezember 2019

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zeuthen
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:
- Anschreiben vom 16.10.2019
- Erläuterungen, 09/2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

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

Anlage

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☐

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

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☒	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

1. <u>Planungsgrundsatz</u>

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

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

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

2. <u>Sachstand- Allgemein</u>

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

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

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

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

3. Detaillierungsgrad der Planung/Umweltbericht

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

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

4. Fazit

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

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

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

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

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

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

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

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	☒

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

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen
a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
☐	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
☐	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

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

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

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

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1]

Gemeinde Zeuthen
Bebauungsplan Nr. 138 "Grundschule am Wald"

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG[2]

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

   a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

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

   b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

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

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

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

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

4. Weiter gehende Hinweise

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

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

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaft, insbesondere auf das Schutzgut Boden und Biotope, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 14 und15 BNatSchG) abzuarbeiten und durch konkrete Maßnahmen zur Kompensation im Plangebiet festzusetzen. Dauerhaft zu entsiegelnde Flächen gehen in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein und werden von der künftigen Versiegelung abgerechnet. Der Vorentwurf enthält hierzu bislang noch keine entsprechenden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

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

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

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

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die Fläche der geplanten baulichen Erweiterung ist Teil der Forstfläche a³ der Abteilung 5541 im Revier Schönefeld der Oberförsterei Königs Wusterhausen. Die zuständige Forstbehörde (Oberförsterei Königs Wusterhausen) ist am Planverfahren zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG[3]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis zur Allgemeinverfügung ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

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

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

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

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

Allgemeine Hinweise:

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

Der Bau und Betrieb des Regenentwässerungssystems hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005) zu erfolgen.

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

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

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BauGB

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG[4], BbgBO[5], BbgBauVorlV[6]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

Zur Brandbekämpfung ist für das gesamte Gebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Diese Menge muss in einem Umkreis von 300 m sichergestellt werden, wobei Zäune, Bauwerke und natürliche Hindernisse zu berücksichtigen sind (§ 3 Abs. 1 BbgBKG i. V. m. den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V., DVGW-Arbeitsblatt W 405).

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

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

Bodendenkmalschutz

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Amt für Schulverwaltung

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

Kataster- und Vermessungsamt

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Auf den zu verwendenden Katastervermerk entsprechend Punkt 4.4 der „Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV)“ vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) wird hingewiesen.

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB, BauNVO[7]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heiko Jahn

---

[1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

[3] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)

[4] Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz- BbgBKG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 197), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)

[5] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)

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

[7] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Landkreis Dahme-Spreewald
Der Landrat

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

ews Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

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

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB[1]

Gemeinde Zeuthen
3. Änderung Flächennutzungsplan

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Naturschutzbehörde gemäß BNatSchG[2], BbgNatSchAG[3]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

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

Die Fläche der Änderung ist Teil der Forstfläche a³ der Abteilung 5541 im Revier Schönefeld der Oberförsterei Königs Wusterhausen. Die Oberförsterei ist im Rahmen des Planverfahrens hinsichtlich der notwendigen Waldumwandlung zu beteiligen.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG[4]

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis zur Allgemeinverfügung ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

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

Allgemeine Hinweise:

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

Nach § 54 Abs. 3 BbgWG ist die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten. Niederschlagswasser von Dach- und Betonflächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Untere Bauaufsichtsbehörde

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Brandschutzdienststelle

Keine Stellungnahme abgegeben.

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalschutz

Keine Stellungnahme abgegeben.

Bodendenkmalschutz

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB

☒ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

☒ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Heiko Jahn

---

[1] Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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

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

[4] Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)