

Gemeinde Zeuthen

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee"

Öffentliche Auslegung des Entwurfes Stand 12/2019

Nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

1. Stellungnahme des Landkreises Dahme Spreewald vom 17.10.2018
2. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 19.10.2018
3. Stellungnahme des Landkreises Dahme Spreewald vom 13.11.2019
4. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 08.11.2018
5. Stellungnahme des Landesbetriebes Forst, Oberförsterei Königs Wusterhausen vom 29.11.2019



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

ews Stadtсанierungsgesellschaft 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:	40083-18-633
Datum:	17.10.2018
Ihr Schreiben vom:	14.09.2018
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	14.09.2018

Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB¹

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 139 "Forstallee" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Stadtсанierungsgesellschaft mbH vom 13.09.2018
- Erläuterungen zu den Planungsintentionen und -inhalten - Vorentwurf, Stand 08/2018

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, BNatSchG²

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

1. Einwendungen

a) Einwendung:

Das Flurstück 126/1 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf ist Teil eines gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops (Niedermoorstandort bzw. älterer Bestand eines Erlenbruchwaldes). Im Planvorentwurf fehlt die erforderliche Auseinandersetzung mit diesem Sachverhalt.

Die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages für das Plangebiet und die an den südöstlichen Planbereich unmittelbar angrenzenden Biotopflächen ist erforderlich.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 BNatSchG und § 37 ff. BNatSchG

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

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im weiteren Verfahren muss sich mit möglichen Beeinträchtigungen des Biotops und deren Vermeidung auseinandergesetzt werden. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen vorzunehmen. Das geschützte Biotop ist in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Es ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Durch eine Relevanzanalyse ist zu ermitteln, für welche Tiergruppen vertiefende Untersuchungen notwendig sind.

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

Aufgrund der Kleinflächigkeit und isolierten Lage der Biotopfläche (Flurstück 126/1 im Plangebiet sowie das angrenzende Flurstück 126/2 außerhalb des Plangebietes) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung jede weitere Beeinträchtigung dieser Biotopfläche auszuschließen.

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weiter gehende Hinweise

Aufgrund der hohen innerörtlichen Bedeutung der geschützten Biotopfläche sind alle möglichen Beeinträchtigungen von dieser Biotopfläche durch geeignete Maßnahmen fernzuhalten.

Bei Beachtung und Umsetzung der genannten Einwendungen bestehen gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes keine naturschutzrechtlichen Bedenken.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BauGB, BBodSchG³

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

5. Einwendungen

a) Einwendung:

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster befindet sich im Plangebiet eine altlastverdächtige Fläche (Altablagerung), die auch das benachbarte Flurstück 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf betrifft. Die Altablagerung ist mit der Bezeichnung „Deponie Sumpfgebiet Forstallee“ unter der Reg.-Nr.: 0329610561 erfasst. Von 1960 bis 1987 wurden hier Siedlungsabfälle, Asche, Schlacke und Bauschutt abgelagert. Über die genaue Ausdehnung der Altablagerung sowie das Schadstoffinventar liegen keine Informationen vor. Weiterhin ist nicht bekannt, ob im Zuge des Discounterbaus Teilbereiche der Altablagerung vorgefunden und entfernt wurden.

Die Informationen, welche über diese Altablagerung vorliegen, sind für die erforderliche Gefährdungsabschätzung hinsichtlich der geplanten Nachnutzung unzureichend.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 BBodSchG und § 9 BBodSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, sind nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im weiteren Verfahren muss eine Auseinandersetzung mit der Altablagerung stattfinden. Ggf. werden einschränkende Festsetzungen erforderlich.

6. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

7. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

8. Weiter gehende Hinweise

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung zur Altablagerung ist auch zu prüfen, ob eine Ableitung des Niederschlagswassers an der östlichen Grundstücksgrenze möglich ist. Schadstoffverfrachtungen aus dem Ablagerungskörper in das Grundwasser sind zu unterbinden.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG⁴, PlanZV⁵

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Der Abstand von Baufeldern zu den Vorflutern (Ebbegraben und Zulaufgraben) muss mindestens 5 m betragen. Auch bauliche Nebenanlagen wie Schuppen, Carports usw. dürfen nicht innerhalb des 5 Meterstreifens errichtet werden, um die Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können. Der Freihaltebereich ist nach Nr. 15.8 der Anlage zur PlanZV festzusetzen.

Grundsätzlich bedürfen bauliche Anlagen im 5-m-Bereich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Es ist am Standort mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das hat Einfluss auf mögliche Kellergeschosse und auf Grundwasserabsenkungen.

Das Flurstück ist ein registrierter Altlastenstandort. Bei Erdarbeiten und Grundwasserabsenkungen ist mit Verunreinigungen zu rechnen. Bei Auffinden solcher Verunreinigungen ist sofort das Umweltamt des Landkreises zu benachrichtigen.

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.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

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

Untere Bauaufsichtsbehörde

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

Die Lage der Baugrenzen, z. B. zu den Grundstücksgrenzen ist eindeutig zu bemaßen.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG⁶, BbgBO⁷

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

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG in Verantwortung der Gemeinde Zeuthen als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz zu gewährleisten. Entsprechend der anzuwendenden Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), Arbeitsblatt W 405, ist der Löschwasserbedarf im Plangebiet je nach Bauart und Gefahr der Brandausbreitung anzusetzen. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahrens nachzuweisen.

Die Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken ist für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes gemäß § 5 BbgBO zu gewährleisten. Die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" ist anzuwenden. Die Zufahrten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes sind gemäß der Richtlinie ausreichend zu befestigen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Baudenkmalschutz

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

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

Bodendenkmalschutz

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

Auf die Ihnen bereits zugegangene Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (BLDAM) vom 18.09.2018 wird verwiesen. Die gegebenen Hinweise zum Schutz der Bodendenkmale sind zu beachten.

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

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB, BauNVO⁸, PlanZV

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eindeutig und bestimmt vorzunehmen.

Die laut Begründung festgesetzte abweichende Bauweise ist nicht korrekt. Die gewünschte maximale Gebäudelänge von 14 m unter Einhaltung der Abstandsflächen ergibt unter Beachtung des § 22 Abs. 2 BauNVO noch keine abweichende Bauweise.

Unter Beachtung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes sollten die geplanten Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen gemäß PlanZV festgesetzt werden.

Es sollte geprüft werden, ob mit dem Bebauungsplan auch einem Anteil für den sozialen Wohnungsbau, durch eine entsprechende Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB, Rechnung getragen werden kann.

Mit Bezugssystemerlass des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 01.12.2016 werden amtliche Höhen spätestens ab dem 30.06.2017 als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016“ geführt. „Höhen über NHN“ ist daher keine eindeutige Bezeichnung des Bezugssystems mehr. Das verwendete Höhenbezugssystem ist auf der Planzeichnung anzugeben.

Unter Beachtung der geplanten Barrierefreiheit der Wohnhäuser sollte ein Gehweg vor dem Vorhabensgrundstück als zwingend angesehen werden. Eine entsprechende Regelung über einen städtebaulichen Vertrag ist denkbar.

Alle verwendeten Planzeichen sind in der Legende zu erläutern.

Im Plangebiet zu beachtende kommunale Satzungen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

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 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
 - 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)
 - ⁵ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
 - ⁶ 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), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S. 202, 206)
 - ⁷ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)
 - ⁸ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadtsanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26 c
10245 Berlin



Landesamt für Umwelt
Abteilung Technischer Umweltschutz 2

6

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch-Z.: LfU_TÖB-
3700/32+23#272344/2018
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 355 4991-1074
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 19. Oktober 2018

Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 13.09.2018
- Begründung, Aug/2018
- Planzeichnung, Aug/2018

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 Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Barenz

Dieses Dokument wurde am 19. Oktober 2018 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

FORMBLATT

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und.2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen
Bearbeiter	Frau Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25, Mail: T2@ifU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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 Nr. 139 „Forstallee“ der Gemeinde Zeuthen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnraum auf dem Gelände eines leerstehenden Einzelhandelsgebäudes. Im Geltungsbereich wird ein reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

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.

Fazit

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind nach aktuellem Stand der Planung primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und die „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (VVBaulärmG, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar.

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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieses Dokument wurde am 15. Oktober 2018 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	Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3 Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren)

Bearbeiterin: Heike Priesner (Tel.: 03 55 / 49 91 – 13 88)

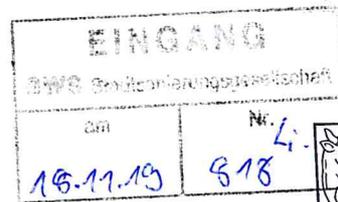
Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

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.

Dieses Dokument wurde am 15. Oktober 2018 durch Heike Priesner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landkreis Dahme-Spreewald

Der Landrat



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

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

Dezernat bzw. Amt:	Dezernat I Amt für Kreisentwicklung, Wirtschaft und Tourismus
Anschrift:	Brückenstraße 41 15711 Königs Wusterhausen
Bearbeiter/in:	Frau Böttcher
Zimmer:	211
Vermittlung:	03375-26-0
Durchwahl:	03375-26-2394
Fax:	03375-26-2375
E-Mail*:	Kreisentwicklung@dahme-spreewald.de
Aktenzeichen:	40088-19-633
Datum:	13.11.2019
Ihr Schreiben vom:	15.10.2019
Ihr Zeichen:	
Posteingang:	16.10.2019

Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB¹

Gemeinde Zeuthen

Bebauungsplan Nr. 139 "Forstallee" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben Planungsbüro ews Stadtanierungsgesellschaft mbH vom 15.10.2019
- Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 - Entwurf, Stand 09/2019
- Textliche Festsetzungen - Entwurf, Stand 09/2019
- Begründung - Entwurf, Stand 09/2019
- Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Insekten, Projekt-
nummer: 19-011G - Stand 20.03.2019
- Faunistisches Gutachten, Artengruppen: Brutvögel, Amphibien, Projektnummer: 19-011G - Stand
15.07.2019
- Geotechnischer Bericht zur aktuellen Alllastensituation, Berichts-Nr.: 107970/A0/04/19 - Stand
16.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Untere Naturschutzbehörde gemäß BauGB, BNatSchG², BbgNatSchAG³, LWaldG⁴

Keine Einwände

Einwände

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Die Fläche des geschützten Biotops des Typs „Großseggen-Schwarzerlenwald“ der Erlenbruchwälder reicht, den vorliegenden Kartendaten zufolge, ausgehend vom Flurstück 126/2

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

der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf über die komplette Länge der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf mehr oder weniger tief in die Fläche des Flurstückes 126/1 hinein. Im nördlichen Abschnitt reicht die Ausdehnung des Biotops auf dem Flurstück 126/1 bis auf 2 m an die rückwärtige Gebäudefassade des aktuell leerstehenden Marktgebäudes heran und damit rund 20 m tief in das Flurstück 126/1 hinein. Die Biotopgrenze nähert sich mit dem Verlauf nach Süden der Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 an, bleibt aber an der schmalsten Stelle mit einem Mindestabstand von 5 m zur Grenze zwischen den Flurstücken immer noch auf der Seite des Flurstückes 126/1. Im südlichsten Abschnitt des Biotopgrenzenverlaufs erreicht die Ausdehnung des Biotops wieder 10 m ausgehend von der Flurstücksgrenze auf der Seite des Flurstückes 126/1.

Im vorliegenden Planentwurf ist die Biotopgrenze im rückwärtigen Bereich des aktuellen Marktgebäudes um rund 3 m in Richtung Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf verschoben und bildet nicht den o. g. Biotopgrenzenverlauf gemäß Kartenlage ab.

Weiterhin ist im vorliegenden Planentwurf in der südlichen Hälfte der Verlauf der Biotopgrenze mit dem Verlauf der Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf gleichgesetzt worden, so dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die dortigen Biotopanteile überbaut würden.

Aus den beiden genannten Sachverhalten würde sich bei Umsetzung dieses Planentwurfes ein Verlust an Biotopflächen von zusammen rund 350 m² entlang der Flurstücksgrenze zwischen 126/1 und 126/2 der Flur 8 in der Gemarkung Miersdorf ergeben.

Wie bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, ist der weitere Verlust von Teilflächen für die innerörtlichen Biotope abzulehnen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB, § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Die Ausweisung des reinen Wohngebietes (WR) ist an dem tatsächlichen Verlauf der Biotopgrenze auf dem Flurstück 126/1 der Flur 8 der Gemarkung Miersdorf zu orientieren. Diese entspricht der aktuell vorhandenen Zaunstellung zwischen dem Bereich der ehemaligen Marktnutzung sowie den zugehörigen Stellplätzen und dem Biotopbereich.

Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten des Biotopschutzes auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die aus dem Vorhaben entstehenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. In diesem Fall sind gemäß § 63 BNatSchG i. V. m. § 36 Satz 1 Nr. 2 BbgNatSchAG die anerkannten Naturschutzverbände für eine Stellungnahme zu beteiligen.

Sind die Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar, kann gemäß § 67 Abs. 1 BNatSchG auf Antrag eine Befreiung von den Verboten des Biotopschutzes gewährt werden, wenn die Bedingungen des § 67 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BNatSchG erfüllt sind.

2. Fachliche Stellungnahme

Eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann aufgrund der vorliegenden Datenlage nicht in Aussicht gestellt werden. Bislang liegen seitens des Vorhabensträgers keine Angaben oder Vorschläge für Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen vor. Außerdem sind im für eine Anerkennung als Ausgleich notwendigen Nahbereich (räumlicher Bezug) aufgrund der innerörtlichen Lage in Zeuthen auf den ersten Blick keine adäquaten Flächen, die für die Anlage eines Bruchwaldes geeignet sind, ersichtlich. Dies gilt vor allem für Flächen, die ohne Verlust für andere geschützte Biotoptypen dieser Standorte (z. B. Feuchtwiesen) nutzbar wären. Eine Anlage von Erlenwald zu Lasten anderer geschützter Biotoptypen schließt sich aus.

Letztlich ist ein Erlenwald aufgrund der langen Dauer des Erreichens des Zielzustandes, an dem der Ausgleich final greifen würde, nur sehr schwer ausgleichbar, da der zeitliche Bezug zwischen Eingriff in das Biotop und dessen gleichartiger Ausgleich aufgrund der Entwicklungsdauer des Zielzustandes nur schwer darstellbar ist.

Eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG von den Verboten des Biotopschutzes nach § 30 Abs. 2 BNatSchG kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden. Grundlegend für eine Befreiungsprüfung nach § 67 BNatSchG ist neben den im Abs. 1 genannten Voraussetzungen auch eine umfassende Alternativenprüfung, die klärt, ob das Ziel des Bebauungsplanes bzw. die daraus resultierende spätere bauliche Maßnahme nicht auch in einer Variante mit deutlich geringeren oder sogar ohne Beeinträchtigung des betroffenen Schutzgutes (hier des Biotops) erreicht werden kann. Eine derartige Prüfung der Umsetzungsalternativen liegt hinsichtlich des betroffenen geschützten Biotops nicht vor. Vielmehr vereinnahmt das geplante Vorhaben im vorgelegten Planzeichnungsentwurf besonders im südlichen Plangebiet kommentarlos Biotopflächen.

Weiterhin sind auch die im Abs. 1 des § 67 BNatSchG genannten Voraussetzungen nicht erfüllt. So ist weder ein besonderes, dem öffentlichen (und in ein Gesetz gefasstes) Interesse am Erhalt des geschützten Biotops gegenüberstehendes und dabei überwiegendes öffentliches Interesse am Vollzug des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erkennbar, vorgestellt und erläutert (§ 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), noch resultiert aus der Erhaltung der Biotopflächen erkennbar eine unzumutbare Belastung (§ 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) für das Vorhaben.

Zur Vermeidung jeglicher Konflikte mit dem gesetzlichen Biotopschutz ist eine Überplanung der Biotopflächen auf dem Flurstück 126/1 vollständig zu vermeiden. Die Ausweisung des Baugebietes (WR) hat aus naturschutzrechtlicher Sicht ausschließlich auf den bereits jetzt versiegelten Flächen des Lebensmittelmarktes (entspricht der aktuellen Biotopgrenze) zu erfolgen. Bei Beschränkung der Ausweisung des Baugebietes auf die bereits jetzt versiegelten Flächen bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Hinweise auf der Planzeichnung keine naturschutzrechtlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

Die in die Fläche des Flurstückes 26/1 hineinragenden Areale des geschützten Biotops des Typs „Großseggen-Schwarzerlenwald“ stellen gleichzeitig Bereiche dar, die dem LWaldG unterliegen. Für eine Inanspruchnahme dieser Flächen ist somit auch die zuständige Forstbehörde zu beteiligen (nicht eingerichtete Forstfläche NEF 4 zwischen den Abteilungen 5539 und 5541 des Reviers Schönefeld in der Oberförsterei Königs Wusterhausen).

Der Hinweis zum Arten- und Biotopschutz im Textteil der Planzeichnung ist um folgende Inhalte zu ergänzen:

Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 „Forstallee“ der Gemeinde Zeuthen ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.

Bei künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau eines Dachgeschosses oder die Fällung eines Baumes beinhalten ist die untere Naturschutzbehörde entweder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über das Bauordnungsamt oder bei Baugenehmigungsfreiheit direkt zu beteiligen. In diesen konkreten Sachverhalten ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme eine zeitnahe Prüfung der Belange des Artenschutzes durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß BauGB, BBodSchG⁵, AbfBodZV⁶

Keine Einwände

Einwände

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Grundsätzlich befürwortet die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die Umnutzung des brachliegenden Gewerbegrundstückes für eine Wohnbebauung (Konversion). Wie bekannt ist, gibt es einen Nutzungskonflikt mit der vorhandenen Altablagerung „Deponie Sumpfgelände Forstallee“, bei der es sich um eine Altlast gemäß § 2 Abs. 5 Nr. 1 BBodSchG handelt.

Nach dem vorliegenden Kenntnisstand ist dieser Konflikt durch Sanierungsmaßnahmen (Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen sowie sonstige geeignete Maßnahmen wie Aushub und Umlagerung belasteter Böden, Versiegelung oder Überbauung) zu bewältigen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine konkreten Maßnahmen festgelegt worden. Wichtige Untersuchungsschritte, die im Rahmen der Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg vorgeschrieben sind, fehlen. Dazu gehören die abschließende Gefährdungsabschätzung, die Sanierungsuntersuchung und die Sanierungsplanung. Deshalb können derzeit keine Aussagen über die rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Gegebenheiten getroffen werden.

Nach Kenntnis der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde schließt der Vorhabenträger die vollständige Beräumung der Altablagerung im Zuge der Entsiegelung und des Rückbaus der bestehenden Bebauung nicht aus. Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist die vollständige Beräumung der Altablagerung als Dekontaminationsmaßnahme technisch möglich. Ob sie jedoch wirtschaftlich ist, lässt sich nach den vorliegenden Kenntnissen nicht einschätzen. Der den Planungsunterlagen beiliegende Geotechnische Bericht zur aktuellen Altlastensituation der Firma AnalyTech GmbH ist dafür nicht ausreichend.

Aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht ist aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes zum Umgang mit der Altablagerung der Hinweis in der Begründung und die Kennzeichnung in der Planzeichnung nicht ausreichend. Eine ergänzende textliche Festsetzung ist aufzunehmen.

b) Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 5 BBodSchG und § 4 BBodSchG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Wenn die Gemeinde nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen entscheidet, dass der Bebauungsplan vor der Behandlung der Bodenbelastung (Sanierung) in Kraft gesetzt werden kann, dann ist zwingend in einer aufschiebend bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzunehmen, dass die Wohnnutzung erst nach erfolgter Sanierung und dem Nachweis einer Unbedenklichkeit hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zulässig ist. Eine mögliche Formulierung hierzu könnte sein:

„Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die festgesetzte und sonstige Nutzung bis zum Abschluss notwendiger Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen unzulässig.“

4. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Die untere Bodenschutzbehörde ist nach der AbfBodZV zuständig u. a. für §§ 9 und 10 BBodSchG (§ 10 BBodSchG - Maßnahmen zur Erfüllung der sich aus den §§ 4 und 7 BBodSchG und den aufgrund von § 5 Satz 1 BBodSchG sowie §§ 6 und 8 BBodSchG ergebenden Pflichten; Überwachung der Vorschriften des BBodSchG).

Nach Beendigung der Sanierungsmaßnahmen und Vorlage der Dokumentation/Nachweise wird die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde die entsprechenden Unterlagen prüfen und bei Vollständigkeit und Erfüllung der Sanierungspflichten die Sanierung behördlich bestätigen.

Die auf dem Grundstück vorhandene Versiegelung bzw. Bebauung dient derzeit als Sicherung und verhindert das Verlagern von Schadstoffen aus dem Ablagerungskörper in das Grundwasser über den Sickerwasserpfad. Um weiterhin Gefährdungen auszuschließen, sind die Entsiegelungs-/Rückbaumaßnahmen zeitnah mit den Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Beginn der Abbruchmaßnahmen ist der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde rechtzeitig (spätestens 14 Tage vor Beginn) anzuzeigen.

Die Altlastenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 18 BBodSchG ingenieurtechnisch durch ein Ingenieurbüro mit der erforderlichen Fach- und Sachkunde durchzuführen und zu begleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Realisierung dieser Maßnahmen für die gesamte zur baulichen Nutzung vorgesehene Fläche in einem Gesamtpaket als Voraussetzung angesehen wird und eine Aufteilung und separate Bearbeitung einzelner Flächen für die Umsetzung nicht zielführend ist.

Aufgrund der Altlastenproblematik ist eine Beteiligung der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Ein entsprechender Hinweis zum Sachverhalt ist in die Planzeichnung aufzunehmen.

Untere Wasserbehörde gemäß BbgWG⁷, WHG⁸ Keine Einwände Einwände

5. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Der Abstand der Baufelder zu den Vorflutern (Ebbegraben und Zulaufgraben) muss mindestens 5 m betragen. Dieser Gewässerrandstreifen darf nur so genutzt werden, dass eine ungehinderte Gewässerbewirtschaftung möglich bleibt. Mit dem nunmehr eingereichten Baufeld (Süd) wird dieser Abstand nicht mehr eingehalten.

b) Rechtsgrundlage: § 38 WHG i. V. m. § 39 WHG

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

Das südliche Baufeld ist so zu verschieben oder zu verkleinern, dass ein Abstand zum Gewässer (Böschungsoberkante) von mindestens 5 m gewährleistet wird. Weiterhin soll mindestens eine textliche Festsetzung oder aber Definition als Grünstreifen so erfolgen, dass dieser 5-Meterstreifen völlig unbebaut bleibt, also auch keine Carports, kein Zaun, kein Spielplatz oder ähnliches.

6. Fachliche Stellungnahme

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

Besondere Hinweise:

1. Der Abstand von Baufeldern zu den Vorflutern (Ebbegraben und Zulaufgraben) muss mindestens 5 m (hier zur Böschungsoberkante des Grabens) betragen. Auch bauliche Nebenanlagen wie Schuppen, Carport usw. dürfen nicht innerhalb des 5-Meterstreifens errichtet werden, um die Unterhaltung der Gräben durch den Wasser- und Bodenverband gewährleisten zu können.
2. Grundsätzlich bedürfen bauliche Anlagen im 5-Meter-Streifen der wasserrechtlichen Genehmigung.
3. Es ist am Standort mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das hat Einfluss auf mögliche Kellergeschosse und auf Grundwasserabsenkungen.
4. Das Flurstück ist ein registrierter Altlastenstandort. Bei Erdarbeiten und Grundwasserabsenkungen ist mit Verunreinigungen zu rechnen. Werden Verunreinigungen aufgefunden ist sofort das Umweltamt des Landkreises Dahme-Spreewald zu benachrichtigen.

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.

Nach § 56 BbgWG sind Erdaufschlüsse (Brunnen/Wärmepumpen) anzeigepflichtig.

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

Untere Bauaufsichtsbehörde gemäß BbgBO⁹

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

Die textlichen Festsetzungen müssen auf der Planzeichnung enthalten sein.

Die Lage zur Nordrichtung (Nordpfeil) ist zweifelsfrei darzustellen.

Die Lage des südlichen Baufeldes sowie die Länge des Baufeldes sind zweifelsfrei zu definieren.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO müssen auf dem eigenen Grundstück freigehalten werden oder auf dem angrenzenden Grundstück rechtlich durch Eintragung einer Baulast gesichert werden (südliches Baufeld).

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 5 können Baugrenzen z. B. durch Wintergärten überschritten werden. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Nutzung „Wintergarten“ genau zu definieren. Ein Wintergarten im bauordnungsrechtlichen Sinne besteht überwiegend aus Glas, ist kein Aufenthaltsraum und dient nicht der Wohnraumerweiterung.

Brandschutzdienststelle gemäß BbgBKG¹⁰, BbgBO, BbgBauVorIV¹¹

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

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

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) 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. mit den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. DVGW-Arbeitsblatt W 405).

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

Untere Denkmalschutzbehörde

Bodendenkmalschutz

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

Kataster- und Vermessungsamt

- Keine Einwände
- Einwände
- Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Im vorliegenden Entwurf sind keine Verfahrensvermerke aufgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass der notwendige Katastervermerk entsprechend Punkt 4.4 der „Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne und Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches (Planunterlagen VV)“ vom 16. April 2018 (ABl. für Brandenburg 17/2018 S. 389 ff.) von einer dazu befugten Stelle abgegeben wird.

Amt für Kreisentwicklung gemäß BauGB Keine Einwände Einwände Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise

Allgemeine Hinweise:

Die Pflanzliste ist mit ihrem empfehlenden Charakter aus der fortlaufenden Nummerierung der textlichen Festsetzungen (Nr. 9) herauszunehmen und als Hinweis zu kennzeichnen.

Die Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung ist nur zulässig, wenn die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes in einem angemessenen Zeitraum gewährleistet bleibt. Bei der Festsetzung von aufschiebenden Zulässigkeitsbedingungen müssen Gründe dafür vorliegen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht bis zum Eintritt der den Aufschub begründenden Umstände verschoben werden kann.

Hinweise zu den Belangen der sozialen Wohnraumförderung:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, zu gewährleisten. Grundsätzlich soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden, die dazu beiträgt eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Es sollte daher im Rahmen der Planung geprüft werden, ob auch einem Anteil für den sozialen Wohnungsbau Rechnung getragen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) bzw. ob einzelne Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf geschaffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

Um der Wohnungsversorgung als Teil der Daseinsvorsorge nachzukommen, werden in den Wohnungsmärkten der einzelnen Kommunen belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen benötigt, die den Bevölkerungsgruppen mit bestimmten Einkommensmerkmalen vorbehalten (Haushalte mit Wohnberechtigungsscheinen) und häufig günstiger als vergleichbare Wohnungen ohne Preisbindung sind. Der Bestand gebundener Wohnungen im Landkreis Dahme-Spreewald ist im Einklang mit dem Bundestrend in den letzten Jahren auf ein sehr geringes Niveau gesunken. Die Gemeinde Zeuthen verfügt zum 31.12.2019 über 94 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen, ab dem Jahr 2020 nur noch über 70 gebundene Wohnungen und ab dem Jahr 2026 sogar nur noch über 36 Wohnungen. Neue Projekte im Rahmen der sozialen Wohnraumversorgung sind dem Landkreis derzeit nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der Leitlinien aus dem städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Zeuthen aus dem Jahr 2013 und der Entwicklungsziele, die sich aus der zukünftigen Nachfragentwicklung ableiten lassen, ist im Rahmen der städtebaulichen Zielvorstellungen eine flächensparende und nachhaltige Entwicklung in Siedlungsbereichen mit Wohnbauvorhaben zu

gewährleisten (Beispiel: variable Grundrisse, Berücksichtigung von Ladesäulen für E-Mobilität, Platzangebot für Carsharing-Angebote, etc.).

Die in der Begründung erläuterte Schaffung von barrierefreien Wohnungen aufgrund des großen Bedarfs in Zeuthen sollte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB für die zu begünstigende Personengruppe (z. B. Senioren, Behinderte) als Festsetzung für Teilflächen (z. B. prozentuale Angabe) des Bebauungsplanes rechtlich gesichert werden.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Helko 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 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15)
 - ⁵ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)
 - ⁶ Verordnung zur Regelung der Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Abfall- und Bodenschutzes (Abfall- und Bodenschutz-Zuständigkeitsverordnung - AbfBodZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (GVBl. II/04 Nr. 33 S. 842), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 2. Mai 2019 (GVBl. II/19 Nr. 33)
 - ⁷ 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)
 - ⁸ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)
 - ⁹ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
 - ¹⁰ 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 Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. I Nr. 42)
 - ¹¹ Verordnung über Vorlagen und Nachweise in bauaufsichtlichen Verfahren im Land Brandenburg (Brandenburgische Bauvorlagenverordnung - BbgBauVorIV) vom 7. November 2016 (GVBl. II/16 Nr. 60), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 22, S. 29)



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

eWS Stadtanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Str. 26 c
10245 Berlin

Bearb.: Frau Andrea Barenz
Gesch-Z.: LfU_TÖB-
3700/32+23#291339/2019
Hausruf: +49 355 4991-1332
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
Andrea.Barenz@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 8. November 2019

Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 15.10.2019
- Begründung, 09/2019
- Planzeichnung, 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 8. November 2019 durch Andrea Barenz schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen
Bearbeiter	Blumberg, Tel.: 0355 4991 1339, Referat T25 Mail: T2@ifU.brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

<p>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)</p>
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan Nr.139 „Forstallee“ der Gemeinde Zeuthen. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von barrierefreiem Wohnraum. Im Geltungsbereich wird ein Reines Wohngebiet (WR) „Wochenendhausgebiet“ gem. § 3</p>	

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 19.10.2018 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die aktuellen Planungsunterlagen wurden um die Anregungen und Hinweise der vorangegangenen Beteiligung ergänzt.

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 Konfliktslagen ausgeschlossen werden.

2. Fazit

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung derzeit nicht erkennbar. Es bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Hinweise der frühzeitigen Beteiligung bleiben bestehen.

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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.

Dieses Dokument wurde am 6. November 2019 durch Christin Blumberg schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

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

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2
Belang	Wasserwirtschaft
Vorhaben	Bebauungsplanes Nr. 139 "Forstallee" der Gemeinde Zeuthen; Landkreis Dahme Spreewald

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

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

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. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<i>Bearbeiterin: Heike Priesner (Tel.: 03 55 / 49 91 – 13 88)</i> Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:	

Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen

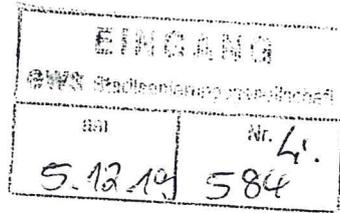
Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 15.10.2018 eine Stellungnahme abgegeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

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



LAND BRANDENBURG

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

ews Stadtanierungsgesellschaft mbH
Grünberger Straße 26c
10245 Berlin

Bearb.: Frau Wachtel
Gesch.Z.: LFB-19.05-7026-31B/21/19
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

Königs Wusterhausen, ²⁹ November 2019

B-Plan Nr.139 „Forstallee“ der Gemeinde Zeuthen

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.
2 BauGB

hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,
die eingereichten Planungsunterlagen wurden forstfachlich geprüft.

Gemarkung: Miersdorf; Flur 8; Flurstück 126/1

Bei dem Flurstück 126/1 handelt es sich teilweise um Wald im Sinne des §2
LWaldG¹.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Ges. Fläche in m ²	Waldfläche in m ²
Miersdorf	8	126/1	5261	ca.1000

Wald darf nur mit der Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere
Nutzungsart umgewandelt werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Waldfläche Abt. 5539 x4 im WAG
235, die gleichzeitig als geschützter Biotop (Erlenbruchwald) nach § 30
BNatSchG² eingestuft ist.

Dienstgebäude

Oberförsterei Königs Wusterhausen

Potsdamer Ring 15

15711 Königs Wusterhausen

Telefon

(03375) 252590

Fax

(03375) 252598

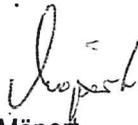
Eine Umwandlung kann deshalb nicht in Aussicht gestellt werden.

Bei den beabsichtigten Baumaßnahmen sind alle geeigneten Vorkehrungen zu treffen, um Schädigungen am Biotop zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen



B. Wachtel
Leiterin Revier Schönefeld



Möpert
Leiter der Oberförsterei
Königs Wusterhausen

*Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137), in der jeweils gültigen Fassung

²Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung