

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 11/2023)

08.04.2024

ABLAUF DER BETEILIGUNG

Frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf (11/2023) des B-Planes

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen am 01.11.2023 vom 20.11. bis 20.12.2023 im Amt für Ortsentwicklung/Bauamt statt. In diesem Zeitraum bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen anhand des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, Stand 11/2023 sowie des Artenschutzfachbeitrages vom 19.09.2023 und der Schalltechnischen Untersuchung vom 28.07.2021 (Bestandteil der Bauantragsunterlagen zur Festwiese Miersdorf) über die Ziele der Planung und deren Auswirkungen zu informieren, die Planung zu erörtern sowie sich zur Planung schriftlich oder zur Niederschrift zu äußern. Die Planunterlagen wurden außerdem auf der Internetseite der Gemeinde (zeuthen.de) zugänglich gemacht. Es gingen 4 Stellungnahmen ein.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail der ewS GmbH im Auftrag der Gemeinde Zeuthen vom 27.11.2023 und vom 03.01.2024 (Landkreis Dahme-Spreewald) ausgelöst. Von den 24 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich 19 mit Stellungnahmen zurückgemeldet, wobei von einigen geäußert wurde, dass die zu vertretenden Belange nicht betroffen sind.

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 5) Henning-von-Tresckow-Str. 2-8, 14411 Potsdam 19.12.2023		
Ziele u. Grundsätze der Raumordnung	- Die Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Mitteilung der Ziele der Raumordnung gem. Art. 12 bzw. 13 Landesplanungsvertrag und im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Ziele der Raumordnung stehen der Planungsabsicht nicht entgegen. Maßgebliche Ziele der Raumordnung sind Ziel 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete, Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR: Lage im Gestaltungsraum Siedlung, Ziel 1 RegPI-GSP: Zeuthen ist Grundfunktionaler Schwerpunkt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung sowie die in der Stellungnahme aufgeführten Ziele der Raumordnung werden in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.	B
2	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald Gulbener Str. 24, 03046 Cottbus 08.12.2023		
Regionale Raumordnungsziele	- Keine Einwendungen		-
3	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum Juri-Gagarin-Str. 17, 03046 Cottbus 19.01.2024		
Baudenkmalpflege	- Keine Stellungnahme eingegangen.		
Bodendenkmalpf.	- Das Plangebiet betrifft das unter der Nummer 12450 eingetragene Bodendenkmal "Mittelalterlicher Dorfkern Miersdorf, Fpl. 4". Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. - Sollten den Denkmalschutz überwiegende öffentliche und private Interessen die Realisierung des Vorhabens am geplanten Standort verlangen, so müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Folgende Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sollen in den Satzungsentwurf zum Bebauungsplan aufgenommen werden: "Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."	Die Anregung wird berücksichtigt. - Da die Ausdehnung des Bodendenkmals das gesamte Plangebiet betrifft, wird der Hinweis auf das Bodendenkmal als nachrichtliche Übernahme im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den B-Plan übernommen und in der Begründung aufgeführt. (Im Rahmen der Bauantragstellung im Jahr 2022 wurden bereits Unterlagen zum Umfang/zur Tiefe des Eingriffes in den Boden erarbeitet.)	T, B
		Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. - Festsetzungen zum Bodendenkmalschutz sind im Bebauungsplan ebenso entbehrlich wie die Angabe von einzelnen Regelungen des Denkmalrechtes. Denn es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals, das das gesamte Plangebiet betrifft. Somit gilt das Fachplanungsrecht des Denkmalschutzes im Plangebiet, u. a. die Pflicht, eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen vor Veränderung der bisherigen Bodennutzung auf Flächen, die Bodendenkmale bergen. Diese Aussagen werden sinngemäß in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet.	B
4	LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr PSF 10 07 44, 03007 Cottbus 18.12.2023		
Verkehr (Straße, Schiene, Schifffahrt, Luftverkehr)	- Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienerpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV werden nicht berührt. - Belange des zivilen Luftverkehrs werden von der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg gesondert geprüft. (Siehe unten.)	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	LBV – Landesamt für Bauen und Verkehr Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg Mittelstraße 5, 12529 Schönefeld 19.12.2023		
	- Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch die Planung nicht berührt. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht der Planung nicht entgegen. Es bestehen derzeit keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	–
5	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstr. 26, 03046 Cottbus		
Geologie, Bergbau	- Keine Stellungnahme eingegangen.		–
6	Landesamt für Umwelt (LfU) Postfach 60 10 61. 14410 Potsdam 05.01.2024		
nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen	- Im Plangebiet befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen. Es liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsmissionen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.	B
Immissionschutz – Lärmschutz	- Aus Kapazitäts- und Personalgründen kann zum jetzigen Zeitpunkt keine detaillierte hausinterne Prüfung des Gutachtens [Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2021 (die Bestandteil der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung war)] bzw. der Berechnungsergebnisse erfolgen. Es ergeben sich nachfolgende Anmerkungen und Hinweise zur Plausibilität. - Die Bestandssituation hat sich seit Erstellung des Gutachtens (Schalltechnischen Untersuchung) in 2021 geändert. Bislang erfolgt auch die Annahme, dass "die Ausrichtung der Lautsprecher schalltechnisch günstig von der Wohnbebauung der Straße Am Gutshof weg in Richtung Osten" (Schalltechnischen Untersuchung S. 7) ist. Das Gutachten nimmt bislang keinen Bezug auf die beabsichtigte Planung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 142 im Osten. Es sind u. a. die berücksichtigten Immissionsorte (IO) (Schalltechnischen Untersuchung S. 5) auf Vollständigkeit zu prüfen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein ausreichender Prognosehorizont von rund 10 Jahren zu berücksichtigen. Das Gutachten ist somit zu überarbeiten und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen. - Als Beurteilungsgrundlage wird auf S. 1 der Schalltechnischen Untersuchung auf die Freizeitlärm-Richtlinie (des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 15. Juni 2020) abgestellt. Im Zusammenhang mit den auch zulässigen und gewünschten kulturellen Veranstaltungen und Festen wird der Anwendungsbereich grundsätzlich gesehen. Allerdings erläutert die Freizeitlärm-Richtlinie (FLR), dass zu den "sonstigen Freizeitanlagen" keine Sportanlagen gehören. Die geplanten (Trend-) Sportanlagen (Bolzplatz, Tischtennis, Streetball, BMX-Strecke) fallen nach Auffassung des LfU unter den Anwendungsbereich der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV). Das Gutachten ist zu überarbeiten.	Die Anregung wird berücksichtigt. - Unter Einbeziehung der durch das LfU mitgeteilten Hinweise ist eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für die Bewertung der Lärmauswirkungen der Planung und als Grundlage für abzuleitende Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und zum Lärmschutz zu erarbeiten. Grundlage für die Erarbeitung bildet die vorliegende, im Auftrag der Gemeinde erarbeitete Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2021, die Bestandteil der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung war und auf die Belange des B-Planes anzupassen und entsprechend zu überarbeiten ist.	P, T, B
Lärmschutz – BMX-Strecke	- "Die geplante BMX-Strecke soll eher für Kleinkinder geeignet sein" (Schalltechnischen Untersuchung S. 6). Die Literatur [Bayerisches Landesamt für Umwelt: "Geräusche von Trendsportanlagen – Teil 1", Stand: 2005] sieht keine Differenzierung der Nutzer bzgl. ihres Alters vor. Sofern einzig die Nutzung durch Kleinkinder gewünscht ist, ist nachvollziehbar aufzuzeigen welche zweckmäßigen Maßnahmen vorgesehen sind, um ältere Nutzer effektiv auszuschließen. Die Nutzer der Anlagen können jedoch nach Biker, Skater und Inliner differenziert werden. Sie weisen ein unterschiedliches Emissionsverhalten auf. Unter 4.1.2 der Schalltech-		

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	<p>nischen Untersuchung wird bislang auch nur auf die Kommunikationsgeräusche an der Anlage und nicht auf die Fahrbewegungen auf der Anlage selbst Bezug genommen. Welcher Abwertete flächenbezogene Schalleistungspegel sich aus den Annahmen ergibt, wird nicht deutlich. Dem Gutachten liegen keine Eingabelisten bei.</p> <p>Aus der Praxis des LfU existieren Daten bzgl. einer BMX-Strecke mit ähnlicher Dimensionierung vor [B-Plan Nr. 51 "Feuerwache und Sport- und Freizeitareal", Quitzower Straße, 19348 Perleberg, Akustikbüro K5 GmbH, 23-0040-IM-01, Stand: 04.05.2023], Fläche rund 300 m², Höhe 2 m). Dabei wurden weitere Annahmen bzgl. Kommunikations- und Publikumsgeräuschen, gleichzeitige Nutzung mehrerer Fahrer sowie Zuschläge für Ton- und Impulshaltigkeit auf Grund des geringen Abstandes zum IO getroffen. Die Zulässigkeit von Skatern kann die Notwendigkeit weitere Zuschläge begründen.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Umwelt geht in seinem Leitfaden [Bayerisches Landesamt für Umwelt, Geräusche von Trendsportanlagen- Teil 1, Stand: 2005] von einem erforderlichen Abstand zwischen Trendsportanlagen und Wohnhäusern von 80-210m aus. Im vorliegenden Einzelfall liegt ein Abstand von 20 m zur nächsten Wohnnutzung vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der 18. BImSchV nicht eingehalten werden. Auf Grund der Nähe der BMX-Strecke zum Allgemeinen Wohngebiet und dem Verzicht auf Lärmschutzmaßnahmen wird der Sachverhalt als besonders sensibel betrachtet und ist erneut zu prüfen.</p>		
<p>Lärmschutz – Isophonenkarte der Schalltechnischen Untersuchung</p>	<p>- Die Isophonenkarten (der Schalltechnischen Untersuchung) bilden den Bereich in 5 m Höhe (1. OG) ab. Im Zusammenhang der BMX-Strecke, mit einer maximalen Anlagenhöhe von 2 m, und dem angrenzenden Wohnhaus sind die Emissionen im Erdgeschoss (EG) nicht zu vernachlässigen. Es wird eine Ergänzung des Gutachtens um eine Abbildung der Isophonen in 2 m als erforderlich erachtet. Im Zusammenhang mit der Abb. 5 ist zudem nicht plausibel, wie sich im Kontext der Lärmschutzwand im Bereich des Bolzplatzes ein Beurteilungspegel Tag von 45-50 dB(A) im Bereich der BMX-Strecke ergeben kann. Es ist davon auszugehen, dass eine Darstellung der Eingabelisten im Gutachten die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse erhöhen kann.</p>		
<p>Schallschutzmaßnahmen</p>	<p>- In der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes und in der Schalltechnischen Untersuchung werden als Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die Errichtung einer Lärmschutzwand und die Einschränkung der Betriebszeiten benannt. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mind. 4 m aufweisen. Sie soll nur an der nördlichen und westlichen Grenze des Bolzplatzes errichtet werden. Vor dem Hintergrund der Aussage in der Begründung zum Vorentwurf S. 6 ist eine Abschirmung des Wohnhauses auf dem Flurstück 113, unmittelbar an die BMX-Strecke angrenzend, nicht vorgesehen. Dieser Sachverhalt ist im Rahmen der Überarbeitung des Gutachtens erneut zu prüfen. Eine Planzeichnung wird in der Entwurfsphase in Aussicht gestellt. In der Planzeichnung ist die Lärmschutzwand zwingend textlich und zeichnerisch festzusetzen.</p> <p>Die Einschränkung der Betriebsdauer ist eine organisatorische Maßnahme die gem. § 9 Abs. 1 BauGB nicht als textliche Festsetzung zulässig ist. In der Baugenehmigung sind die Betriebszeiten als Nebenbestimmung festzulegen.</p>		
<p>Auswirkungen der Planung</p>	<p>- Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter sind in der Begründung zu ergänzen.</p>		

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Fazit	- Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Freizeit- und Sportanlagen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung nicht auszuschließen. Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung) ist zu überarbeiten und die Zweckmäßigkeit der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist zu belegen. In der Planzeichnung und dem Festsetzungskatalog sind die Maßnahmen, sofern gem. § 9 Abs. 1 BauGB möglich, zu sichern. Ein abschließendes Votum des LfU ist erst nach Überarbeitung und Prüfung der Planungsunterlagen möglich.		
7	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg Am Baruther Tor 12, 15806 Zossen 21.12.2023		
Bundes- und Landesstraßen	- Aus Sicht des Landesbetriebes Straßenwesen werden keine Planungen oder Belange der nahegelegenen L 402 berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen. Keine weitere Beteiligung erforderlich.	B
8	Landkreis Dahme-Spreewald Brückenstr. 41, 15711 Königs Wusterhausen 02.02.2024		
Untere Naturschutzbehörde (UNB)	- Auch bei der Verfahrensdurchführung gem. § 13a BauGB ist die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB verankerte Berücksichtigung der durch die Planung berührten Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu beachten. Insbesondere hinsichtlich des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG und des Biotopschutzes nach § 30 BNatSchG ist grundsätzlich zu prüfen, ob der Ausführbarkeit der Planung entsprechende, nicht überwindbare Sachverhalte entgegenstehen könnten. Der in dem beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz vorgelegte Umfang ist hinsichtlich einer Erfassung und Prüfung möglicher betroffener Arten angemessen. Die im Plangebiet vorkommenden Biotope sind als eine der Grundlagen für Artenschutzprüfungen in einer eigenen Kartierung zu erfassen; die bereits vorliegende Biotoptypkartierung ist grundsätzlich ausreichend. Auf die übrigen Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, deren mögliche Betroffenheit sowie auf die mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbundenen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ist im Rahmen des allgemeinen Abwägungsgebotes in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend einzugehen, auch wenn für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kein gesonderter Umweltbericht erforderlich ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
	- Im Rahmen der regulären Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie der Prüfung der Umsetzung und der Effektivität der Kompensation durch den Träger der Satzung erfolgt die über § 4c BauGB gesetzlich verankerte Überwachung hinsichtlich möglicher erheblicher Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können.	Die Anregung ist nicht zutreffend. - Das B-Planaufstellungsverfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt, so dass § 4a BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden ist.	-
	- Der Artenschutz ist auch nach dem rechtskräftigen Beschluss des Bebauungsplanes im Rahmen der künftigen Baugenehmigungsverfahren weiterhin besonders zu beachten. Das Plandokument sollte daher einen Hinweis auf die generelle Einhaltung des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG enthalten. Die Formulierung könnte wie folgt lauten: "Für alle künftigen baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen."	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. - § 44 BNatSchG gilt – ebenso wie andere gesetzliche Regelungen – auch innerhalb des B-Plangebietes. Es bedarf keines entsprechenden Hinweises auf dem Plandokument oder in der B-Planbegründung.	-
	- Weiterhin ist unter Beachtung einer möglichen Fällung von Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Hinweis zur Beachtung des gesetzlichen Gehölzschutzes gemäß der	Die Anregung wird berücksichtigt. - Der Hinweis auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen wird unter "Hinweise" im	T

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	Baumschutzsatzung der Gemeinde Zeuthen in die Planzeichnung aufzunehmen.	Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den B-Planentwurf aufgenommen.	
Untere Wasserbehörde (UWB)	<p>- Im Planvorentwurf fehlen Aussagen zur Niederschlagsentwässerung. Aus den Unterlagen geht lediglich hervor, dass Mulden oder Rigolen geplant sind.</p> <p>Bereits im Planverfahren ist die Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung vollumfänglich zu klären. Entspr. Runderlass "Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung" vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, Nr. 46, S. 2035) sollen dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahen Bewirtschaftung des Regenwassers zukünftig regelmäßig zur Anwendung kommen, soweit dem keine zwingenden Gründe entgegenstehen. Hierfür haben die Gemeinden bei der Planaufstellung frühzeitig zu prüfen, ob natürliche Gebietseigenschaften einer Versickerung des Niederschlagswassers möglicherweise entgegenstehen (z. B. ungünstige Versickerungseigenschaften der Böden, etc.) und das mit aussagefähigen Unterlagen zu belegen. Dazu ist ein standortbezogenes Baugrundgutachten unter konkreter Angabe der Bodenklassen, kf-Werte, der Durchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit sowie zum Grundwasserstand anzufertigen. Aus dem Baugrundgutachten ist dann abzuleiten, ob und wie die Niederschlagsentwässerung erfolgen kann. Aufgrund der bei der unteren Wasserbehörde vorliegenden Schichtenverzeichnisse im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass im Plangebiet u. a. Geschiebemergel vorkommen kann. Das ist bei der Betrachtung der Niederschlagsentwässerung zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung zieht die Bebauung großer Flächen nach sich. Dadurch fallen in verstärktem Maße Abwasser und Abfälle an. Es werden zusätzliche Flächen versiegelt, was zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen kann. Somit kann das Grundwasser durch das geplante neue Baugebiet in Menge und Qualität beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund hat eine Darstellung der Auswirkungen auf das Grundwasser zu erfolgen. Sofern bei den Erdarbeiten im Bereich von Versickerungsanlagen belastete Böden gefunden werden, müssen entweder die Versickerungsanlagen umgeplant oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden (z. B. bei geringmächtigen Resten von Auffüllungsmaterial).</p> <p>Das unverschmutzte Niederschlagswasser des Bolzplatzes sollte vorzugsweise als Brauchwasser genutzt werden (Schonung der Ressourcen) bzw. zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate unter Berücksichtigung der Standortbedingungen (hier Berücksichtigung Baugrundgutachten) schadlos gegen Anlieger auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Bei einer abflusswirksam versiegelten Fläche größer als 800 m² im Bebauungsplanbereich stellt die Versickerung in das Grundwasser einen wasserrechtlich erlaubnispflichtigen Nutzungstatbestand gemäß WHG dar. Bei der unteren Wasserbehörde ist dann eine wasserrechtliche Erlaubnismit folgenden Unterlagen zu beantragen. Selbst wenn die abflusswirksam versiegelte Fläche weniger als 800 m² im beplanten Bereich aufweist, muss aufgrund des anzunehmenden Geschiebemergels die Versickerung am Baustandort nachgewiesen werden.</p> <p>Nach § 54 Abs. 3 BbgWG dürfen die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zum Eingriff in Boden und Grundwasser werden in die Begründung zum B-Planentwurf aufgenommen. Dabei wird u. a. zurückgegriffen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baugrund-Gutachten vom 11.08.2021 (Anlage des Bauantrages), - Erläuterung der Planung der Niederschlagsentwässerung vom 24.01.2022 (Anlage des Bauantrages) mit dem Plan zur Regenwasserversickerung vom 17.01.2022, - Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Altstandort der LPG Tierproduktion in Zeuthen/Miersdorf vom 21.12.2009. <p>Grundsätzlich ist festzustellen, dass durch die geplanten B-Planfestsetzungen und durch die Umsetzung des B-Planes nur eine geringe Versiegelung und ein geringer Eingriff in den Boden erfolgt.</p>	B
	<p>- Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen während der Bauphase (z. B. beim Bau der Lärmschutzwand je nach Gründungstiefe) bedürfen gemäß § 8 WHG i. V. m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis. Der unteren Wasserbehörde sind dazu formlos vor Beginn der Maßnahme folgende Unterlagen zur Prüfung vorzulegen: a) die ungefähre Zeitdauer; b) die Men-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Gesetzliche Bestimmungen bei der Umsetzung des B-Planes sind selbstverständlich einzuhalten.</p>	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	ge; c) der Anfallort und d) der Ableitort. Sofern Brunnen geplant werden, unterliegen diese ebenfalls der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.		
Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB/UB)	- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende altlastverdächtige Fläche bzw. Altstandort gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG: Registernummer 0329610550, Bezeichnung "Ehemalige LPG Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf", Gemarkung Miersdorf, Flur 8, Flurstück 247, Bemerkungen: altlastenverdächtige Fläche/Altstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die altlastenverdächtige Fläche/Altstandort mit der Reg.-Nr. 0329610550 und der ortsüblichen Bezeichnung "Ehemalige Tierproduktion, Zeuthen/Miersdorf" wurde 1950 bis 1957 von der BHG genutzt. Ab 1957 ist das Gelände als Schweinemastanlage von der LPG genutzt worden. Im Jahr 2009 wurde eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnisbericht der uabg Berlin, Dr. Werner vom 06.11.2009 wurde festgestellt, dass der Standort insgesamt nur ein geringes Gefährdungspotential für den Gefährdungspfad Boden-Grundwasser aufweist. Für den Gefährdungspfad Boden-Mensch im Nutzungsszenario "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" konnten keine Prüfwertüberschreitungen festgestellt werden. Daher wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde nicht mit einer Beeinträchtigung für das geplante Vorhaben gerechnet. Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Auf den bereits untersuchten Altstandort wird in der Begründung zum B-Planentwurf hingewiesen.	B
Untere Denkmal-schutzbehörde (UDB)	- Baudenkmal-schutz: Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Bodendenkmal-schutz: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft das gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 BbgDSchG Bodendenkmal Nr. 12450 "Siedlung Urgeschichte; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit" (Lage: Miersdorf). Dies ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Grenzen des Bodendenkmals sind in die Planzeichnung einzutragen. In die Begründung zum Bebauungsplan ist des Weiteren Folgendes zu übernehmen: "Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i. S. v. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG i. V. m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Bestimmungen des BbgDSchG sind zu beachten. Bei geplanten Bodeneingriffen gilt: Die Realisierung von Bodeneingriffen (z. B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 9 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG, § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG)."	Die Anregung wird berücksichtigt. - Da die Ausdehnung des Bodendenkmals das gesamte Plangebiet betrifft, muss die Grenze des Bodendenkmals nicht in die Planzeichnung übernommen werden, es wird der Hinweis auf das Bodendenkmal als nachrichtliche Übernahme im Anschluss an die textlichen Festsetzungen in den B-Plan übernommen und in der Begründung aufgeführt; Angabe von einzelnen Regelungen des Denkmalrechtes sind dagegen entbehrlich. (Im Rahmen der Bauantragstellung im Jahr 2022 wurden bereits Unterlagen zum Umfang/zur Tiefe des Eingriffes in den Boden erarbeitet.)	T, B
Untere Bauaufsichtsbehörde	- Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung liegen lediglich Erläuterungen zu den Planungsintentionen und -inhalten sowie ein Gestaltungskonzept vor. Aus Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde ist somit aktuell keine fachliche Stellungnahme zu einem Bebauungsplanentwurf möglich.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	–
Brandschutz-dienststelle	- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle gibt es keine über die Begründung hinausgehenden Anforderungen. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist entsprechend der vorgesehenen Nutzung zu gewährleisten (DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG ist bei neu zu errichtenden baulichen Anlagen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Um auch im Falle eines Ausfalls der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung zu gewährleisten	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer normgerechten Löschwasserversorgung sowie Berücksichtigung der Anforderungen an Einsatzfahrzeuge bei der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	ten, sollte im Bereich des Bebauungsplanes ein Löschwasserbrunnen für die Feuerwehr errichtet werden. Bei der Straßenplanung und Erschließung sind die "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) zu beachten.		
Bauleit- und strategische Planung	<p>- Bei den Erläuterungen zu den geplanten Festsetzungen wird eine "Begrenzung der Nutzungsdauer des Bolzplatzes sowie des Streetballplatzes (Basketball) werktags auf 09:00 – 20:00 Uhr und an Sonntagen auf 8 Stunden zwischen 09:00 – 13:00 Uhr und/oder 15:00 - 20:00 Uhr als Lärmschutzmaßnahme" benannt. Eine entsprechende Festsetzung ist aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges nicht zulässig. In einem Bebauungsplan können auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur solche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden, die in ihrem Bezug auf Flächen, Anlagen oder Einrichtungen eine bodenrechtliche Relevanz haben. Festsetzungen etwa zum Verhalten von Personen oder einer Nutzungsdauer kommen für den Bebauungsplan nicht in Betracht. Hierzu sind ggf. Regelungen auf anderer Rechtsgrundlage (z. B. Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Satzungsbeschluss) zu treffen.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen sollten darauf ausgerichtet sein, eine ausreichende Wohnruhe im Gebäudeinneren und eine angemessene Aufenthaltsqualität für Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und andere Aufenthaltsflächen im Freien abzusichern.</p> <p>- Entsprechend den Erläuterungen sind im Plangebiet "für die Einrichtung des Golfplatzes einzelne Baumfällungen erforderlich". Im beigefügten Gestaltungskonzept für den Bereich des Bebauungsplanes findet sich im Widerspruch hierzu keine Darstellung für einen Golfplatz (ggf. auch Minigolfplatz).</p> <p>- Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Die Begründung muss Auskunft geben über die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung. Die mit einem Bebauungsplan regelmäßig verbundenen Eigentumsbeschränkungen sind zu begründen. In der Begründung ist das "tragende Gerüst" der Abwägung der durch den Bebauungsplan berührten öffentlichen und privaten Belange darzulegen. Die städtebaulichen Gründe für das Vorziehen bzw. Zurückstellen bestimmter Belange müssen nachvollziehbar sein. Aus städtebaulicher Sicht sollte sich hier, insbesondere mit möglichen Störungen durch die geplante Nutzung in Bezug auf die angrenzende Wohnnutzung auseinandergesetzt werden.</p> <p>Alle für das Aufstellungsverfahren und den Inhalt maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind in der aktuellen Fassung anzugeben. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind weiterhin alle im Plangebiet zu beachtenden städtebaulichen Satzungen (z. B. Baumschutzsatzung, Stellplatzsatzung) nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Unter Einbeziehung der durch das LfU (Landesamt für Umwelt) mitgeteilten Hinweise ist eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für die Bewertung der Lärmauswirkungen der Planung und als Grundlage für abzuleitende Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und zum Lärmschutz zu erarbeiten. Grundlage für die Erarbeitung bildet die vorliegende, im Auftrag der Gemeinde erarbeitete Schalltechnische Untersuchung vom 28.07.2021, die Bestandteil der Unterlagen zum Antrag auf Baugenehmigung war und auf die Belange des B-Planes anzupassen und entsprechend zu überarbeiten ist.</p>	P, T, B
		<p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>- Redaktionelle Änderung: Statt "Golfplatz" muss es "Bolzplatz" heißen (wie aus dem Textzusammenhang auch ersichtlich wird). Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	B
		<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>- Die Entwurfsbegründung wird selbstverständlich wie vorgeschrieben Bestandteil des B-Planentwurfes, und die Rechtsgrundlagen des B-Planes sowie die sonstigen geltenden kommunalen Satzungen werden im B-Plan wie vorgeschrieben angegeben.</p>	P, T, B
9	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH 12521 Berlin 19.12.2023		
Flughafen BER	- Die Belange des Flughafens Berlin Brandenburg werden nicht berührt.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
10	Polizeipräsidium, Polizeidirektion Süd Juri-Gargarin-Str. 16, 03046 Cottbus 12.12.2023		

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 11/2023)

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
Polizeiliche Belange	- Keine Einwände zur Aufstellung des B-Plans. Bei der weiteren Entwicklung des Festplatzes ist die Schaffung von Stellflächen zu berücksichtigen.	Die Anregung wurde teilweise bereits berücksichtigt. - Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sollen im B-Plan nicht getroffen werden; der ruhende Verkehr ist Bestandteil der Umsetzung des B-Planes und wird zudem teilweise außerhalb des B-Planes abgewickelt. Das Gestaltungskonzept der Festwiese sieht Fahrradstellplätze (insg. 14 Fahrradabwehrbügel) nördlich des Bolzplatzes an der Straße am Gutshof vor. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine größere Anzahl an Fahrradabwehrbügel möglich. Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück der Festwiese nicht vorgesehen.	–
11	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst Am Baruther Tor 20, Haus 5, 15806 Zossen		
Kampfmittel	- Keine Stellungnahme eingegangen.		–
12	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik NL Ost Flottsteller Str. 43, 14552 Michendorf 11.12.2023		
Telekommunikationsversorgung	- Die Belange der Telekom werden durch die Planung zurzeit nicht berührt. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Bitte um Sicherstellung, dass Baumpflanzungen den Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des B-Planes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten.	–
13	E.DIS AG, Standort Königs Wusterhausen Luckenwalder Str. 66, 15711 Königs Wusterhausen 29.11.2023		
Elt-Versorgung	- Keine Bedenken vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes. Im dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im südwestlichen Bereich der Festwiese Leitungen und Anlagen der E.DIS AG. Sollten eine Umverlegung bzw. Leitungsänderungsmaßnahmen der Leitungen bzw. Anlagen erforderlich werden, wird um einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind, gebeten. Auf dieser Grundlage wird dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreitet. Für den Anschluss von Neukunden werden Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend den angemeldeten Leistungen und den jeweils geforderten Versorgungssicherheiten ausgebaut bzw. erweitert. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen gemäß DIN 1998 genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Diverse allgemeine Hinweise zu technischen und organisatorischen Anforderungen zum Schutz der Versorgungsanlagen.	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Der vorhandene Anlagenbestand der E.DIS Netz GmbH soll durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen werden. Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des B-Planes nicht entgegen und sind im Übrigen bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten.	–
14	EWE NETZ GmbH Fliederweg 8, 15711 Königs Wusterhausen 01.12.2023		
Gas- und Eit-Versorgung	- Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen der EWE, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des B-Planes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten.	–

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	Bordsteine in Längsrichtung nicht überbaut werden. Für sich hieraus ergebende Leitungsänderungsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger entsprechende Planunterlagen aufzustellen und rechtzeitig mit dem MAWV abzustimmen.	unter Berücksichtigung spielender Kinder und Jugendlicher) nicht vorgesehen.	
	- Empfehlung der Ergänzung der Planunterlagen im weiteren Planverfahren bezüglich der Aussagen zur trink- und schmutzwassertechnischen Bestandssituation bzw. bezüglich der geplanten trink- und schmutzwassertechnischen Erschließung. Seitens des MAWV sind innerhalb des Geltungsbereiches zu o. g. Bebauungsplan sowie in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen zum Ersatzneubau geplant.	Die Anregung wird berücksichtigt. - Aussagen zur technischen Erschließung werden in die Begründung des B-Planentwurfes aufgenommen.	B
16	SBAZV – Südbrandenburgischer Abfallzweckverband Teltowkehre 20, 14974 Ludwigsfelde 18.12.2023		
Abfallentsorgung	- Kein Bedenken gegen den B-Plan. - Grundsätzlich sind Behälterstandplätze und Zuwegungen entsprechend den Regelungen und Festsetzungen des §18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV zu erstellen. Sollten im Zuge der Maßnahme Straßensperrungen oder andere, die Abfallentsorgung betreffende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese frühzeitig mit dem SBAZV abzustimmen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	- -
17	Wasser- und Bodenverband "Dahme-Notte" Storkower Str. 24, 15749 Mittenwalde 04.12.2023		
Gewässer II. Ordnung	- Die Gewässerunterhaltung ist nicht berührt. Medienträger des Verbandes sind nicht vorhanden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Ebbegraben ist nicht vorgesehen und wäre gesondert genehmigen zu lassen. Einer Einleitung würde der Verband nicht zustimmen. Sollten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gewässern geplant sein, sind diese mit dem Verband gesondert abzustimmen. An den Gewässern ist ein Arbeitsstreifen von 5m freizuhalten	Die Anregung betrifft die Bebauungsplanumsetzung. - Die allgemeinen Hinweise stehen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen und sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.	-
18	Industrie- und Handelskammer (IHK) Cottbus Goethestr. 1, 03046 Cottbus 30.11.2023		
Industrie, Wirtschaft, Handel	- Keine Einwände seitens der IHK Cottbus.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
19	Handwerkskammer Cottbus Altmarkt 17, 03046 Cottbus 04.12.2023		
Handwerk	- Keine Einwände seitens der Handwerkskammer Cottbus.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
20	Gemeinde Eichwalde Grünauer Str. 49, 15732 Eichwalde 04.12.2023		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird aus gemeindlicher Sicht davon ausgegangen, dass von den Planungen keine negativen Auswirkungen ausgehen. Auf Umwelt-, Natur- und Artenschutz ist besonders Augenmerk zu legen.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
21	Stadt Königs Wusterhausen Postfach 1151, 15701 Königs Wusterhausen		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 11/2023)

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
22	Gemeinde Schönefeld Hans-Grade-Allee 11, 12529 Schönefeld		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
23	Gemeinde Schulzendorf Richard-Israel-Str. 1, 15732 Schulzendorf		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Stellungnahme eingegangen.		-
24	Stadt Wildau Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau 07.12.2023		
Nachbargemeindliche Abstimmung	- Keine Einwände gegen den aktuellen Planungsstand.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.	-
B01	Bürger aus Zeuthen 06.12.2023		
Vorschläge Gestaltung Festwiese	- Besprechung mit den Kindern und Jugendlichen des Jugendclubs ergab Wünsche der Beteiligten (zur Gestaltung der Festwiese): - einen überdachten Teil, - Basketballplatz, - Sitzgelegenheiten, - eine Toilette, - Netzschaukel, - Bolzplatz, - Sitzliegen, - Zugang zum und für den Jugendclub, - Dirt bike Strecke mit Verbindung zum Hügel und Wald auf dem Hügel, - Geräteschuppen, - fester Untergrund für zum Beispiel Sportgruppen (Yoga,...), - Calisthenics Platz.	Die Anregungen betreffen die Bebauungsplanumsetzung, werden teilweise berücksichtigt und sind teilweise bereits Bestandteil der Planung. - Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Festwiese wurde seit 2019 entwickelt und mehrmals in verschiedenen Varianten, die zum Teil ergänzt und geändert wurden, in den Gremien der Gemeinde (Ortsentwicklungsausschuss, Umweltausschuss, Finanzausschuss) sowie in einer öffentlichen Diskussionsveranstaltung besprochen, und schließlich wurde eine Vorzugsvariante befürwortet. Die Vorzugsvariante führte zur Einreichung des Bauantrages im Mai 2022 inkl. entsprechend erforderlicher Gutachten (u. a. zu Lärmschutz und Baugrund). Eine grundsätzliche Änderung des Gestaltungskonzeptes ist daher nicht vorgesehen, denn das Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung und Nutzung der Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz entsprechend dem eingereichten Bauantrag. Nach Umsetzung der Planung zur Festwiese besteht selbstverständlich die Möglichkeit, das Nutzungsspektrum auf den Flächen anzupassen, sofern nicht gegen B-Planfestsetzungen oder die dann erteilte Baugenehmigung verstoßen wird. Im Einzelnen sind die vorgebrachten Vorschläge, die teilweise nicht die B-Planfestsetzungen, sondern die B-Planumsetzung betreffen, wie folgt zu bewerten: - überdachter Teil: Ist nicht vorgesehen. Im Jugendclub bestehen überdachte Räume. - Basketballplatz: Ein Basketballkorb und die Markierung einer "Dreipunkte-Linie" sind vorgesehen, ein kompletter Basketballplatz ist entbehrlich. - Sitzgelegenheiten: Im Umfeld des Bolzplatzes sind Bänke und Sitzwürfel vorgesehen. - Toilette: Toiletten sind auf der Festwiese nicht vorgesehen und im Jugendclub vorhanden. Zu speziellen Festlichkeiten auf der Festwiese können Mobiltoiletten aufgestellt werden. - Netzschaukel: Ist nicht vorgesehen, widersprüche nicht den geplanten B-Planfestsetzungen. - Bolzplatz: Ist wesentlicher Bestandteil des Nutzungsspektrums der Festwiese. - Sitzliegen: Sind nicht vorgesehen; widersprüchen nicht den geplanten B-Planfestsetzungen. - Zugang zum und für den Jugendclub: Ist vorgesehen. - Dirt bike Strecke mit Verbindung zum Hügel und Wald auf dem Hügel: Ist nicht vorgesehen, dafür ist im Norden des Plangebietes eine BMX-Strecke vorgesehen.	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
		<ul style="list-style-type: none"> - Geräteschuppen: Ist nicht vorgesehen; Geräte des Jugendclubs sind auf dem Grundstück des Jugendclubs zu lagern. - fester Untergrund für zum Beispiel Sportgruppen (Yoga,...): Im Plangebiet sind ausreichend große Flächen mit verschiedener Befestigung (Betonpflaster, wassergebundene Decke, Rasenfläche) für diverse Sportarten und Yoga vorhanden. - Calisthenics Platz: Ist bisher nicht vorgesehen. Ausgewählte Calisthenics-Sportgeräte ließen sich im Bereich der dem Bolzplatz angrenzenden Flächen umsetzen und widersprechen nicht den geplanten B-Planfestsetzungen. <p>Zudem ist generell anzumerken, dass bestimmte Nutzungen (Netzschaukel etc.) auf dem Grundstück des Jugendclubs selbst umgesetzt werden können.</p>	
B02	Bürger 14.12.2023		
Calesthenics-Sportgeräte auf Festwiese	- Anregung der Aufnahme sog. Calesthenics-Sportgeräte in die Planung, da diese eine niedrigschwellige, ganzjährige Sportmöglichkeit bieten und für die meisten Altersklassen geeignet sind. Die Geräte würden dazu beitragen, dass das Gelände von einem größeren Personenkreis genutzt werden kann. Die Geräte können für vielseitige Sportübungen genutzt werden. Dies dient letztendlich auch der Gesundheit. Die Errichtung von Calesthenics-Sportgeräten würde dazu beitragen, das Sportangebot in der Gemeinde zu erweitern. Die Nachbargemeinden Eichwalde, Wildau und Schulzendorf haben bereits Calesthenics-Sportgeräte errichtet, jedoch recht weit entfernt von Zeuthen/ Miersdorf.	Die Anregung betrifft die die Bebauungsplanumsetzung. - Calisthenics-Sportgeräte sind im Gestaltungskonzept für die Festwiese bisher nicht vorgesehen. Ausgewählte Calisthenics-Sportgeräte ließen sich im Bereich der dem Bolzplatz angrenzenden Flächen umsetzen und widersprechen nicht den geplanten B-Planfestsetzungen.	-
B03	Bürger aus Zeuthen 21.12.2023		
Zufahrt zum Feuerwehrgrundstück über die Festwiese	- Anmerkung zu "Wesentlicher Planinhalt. geplante Festsetzungen", S. 6, Anstrich 9 der Unterlage zum Vorentwurf B-Plan (" <i>Ermöglichung einer gelegentlich nutzbaren Zufahrt auf das Feuerwehrgrundstück von Norden (über die Festwiese) im Süden des Plangebietes.</i> "); Die geplante Zufahrt im Bereich der Festwiese ist für die Einsatzkräfte gedacht, welche aus dem nördlichen Bereich der Straße am Gutshof im Einsatzfall das Gerätehaus anfahren. Derzeit müssen diese Einsatzkräfte vor dem Gerätehaus zweimal links abbiegen (Kreuzung am Gutshof/Dorfstraße, Auffahrt Alarm-Parkplatz Dorfstraße). Durch diese Zufahrt soll das Unfallrisiko reduziert und Zeit eingespart werden.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. - Die Formulierung im Vorentwurf des B-Plans ist nicht korrekt: Die Zufahrt auf das Grundstück der Festwiese ist nicht als zusätzliche Zufahrt auf das Feuerwehrgrundstück vorgesehen, sondern als Rettungszufahrt und als Zufahrt zur Versorgung der Festwiese (u. a. Pflege, Aufbau bei Veranstaltungen etc.). Eine zusätzliche Zufahrt zum Grundstück der Feuerwehr aus Richtung Norden ist aus Sicherheitsgründen (z. B. unter Berücksichtigung spielender Kinder und Jugendlicher) nicht vorgesehen. Eine entsprechende Formulierung wird in die Begründung zum B-Planentwurf aufgenommen.	B
Löschgriffstrecke Feuerwehr	- "Löschgriffstrecke 70 m" auf der Festwiese (laut Gestaltungskonzept Festwiese) wird von der Feuerwehr nicht benötigt.	Die Anregung betrifft die die Bebauungsplanumsetzung. - Die Nutzung eines Teils der Grünfläche der Festwiese für eine Löschgriffsstrecke der Feuerwehr kann entfallen, ohne dass das Auswirkungen auf die B-Planfestsetzungen hat.	-
Landeplatz Rettungshubschrauber	- Derzeit finden Rettungshubschrauber-Landungen bei Notfalleinsätzen im Bereich Miersdorf auf der Festwiese oder auf der Wiese Dorfstr. 8-11 statt. Da die Dorfstr. 8-11 als Landeplatz vermutlich mittelfristig nicht mehr zur Verfügung steht, sollte auf der Festwiese eine Landemöglichkeit für Rettungshubschrauber berücksichtigt werden. Hierzu wird eine hindernisfreie Fläche (mind. 20 x 20 m) mit festem Untergrund (z.B. Beton, Asphalt o. feste Wiese) benötigt.	Die Anregung betrifft die die Bebauungsplanumsetzung. - Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden der Landemöglichkeit von Rettungshubschraubern auf der künftigen Festwiese nicht entgegenstehen, da ausreichend hindernisfreie Fläche zur Verfügung stehen wird, die im Übrigen auch für die weiterhin geplante Nutzung der Festwiese für Zirkusveranstaltungen erforderlich ist.	-
Ruhender Verkehr	- Für anreisende Nutzer der Festwiese sollten Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze straßenbegleitend zur Straße Am Gutshof eingeplant werden.	Die Anregung wurde teilweise bereits berücksichtigt. - Festsetzungen zum ruhenden Verkehr sollen im B-Plan nicht getroffen werden; der ruhende Verkehr ist Bestandteil der Umsetzung des B-Planes und wird zudem teilweise außerhalb des B-Planes abgewickelt. Das Gestaltungskonzept der Festwiese sieht Fahrradstellplätze (insg. 14 Fahrradanhänger) nördlich des Bolzplatzes an der Straße am Gutshof vor. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist auch eine größere Anzahl an Fahrradanhängern möglich. Pkw-Stellplätze sind auf dem Grundstück der Festwiese nicht vorgesehen.	-

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
B04	Baum- und Naturschutzbeirat (Baumschutzkommission) Zeuthen 20.12.2023		
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist momentan Teil eines Grünzuges, der sich am Rande der Dorfaue des Ortsteils Miersdorf von Westen nach Osten erstreckt. Die in Teilen des Areals aufgegebene Nutzung, hat vielfältige Naturräume mit Baumgruppen, Strauchbeständen, Wildstaudenfluren und extensiven Wiesenflächen entstehen lassen. Nicht nur die auf einer wahrscheinlichen Altablagerung aufgeböschte Fläche besitzt einen hohen ökologischen Wert, sondern die Gesamtfläche ist infolge ihrer strukturellen Vielfalt und bestehenden Verbindungsräume für die Artenvielfalt von hoher Bedeutung. Gerade im Hinblick auf den Schwerpunkt der Gemeinbedarfsnutzungen in Miersdorf, werden derartige Offenlagen als Ausgleichsflächen für das Kleinklima im Siedlungsgebiet und als Rückzugsräume für Flora und Fauna dringend benötigt. 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der ökologische Wert von nicht baulich genutzten Flächen in der Gemeinde ist unbestritten. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass es sich beim überwiegenden Teil der – etwa bis zum Jahr 2000 noch mit Gebäuden des Gutshofes bebauten – Fläche des Plangebietes schon lange Zeit um eine durch die Feuerwache Miersdorf für regelmäßig erforderliche Übungen, für Veranstaltungen der Gemeinde (Osterfeuer) und für Zirkusveranstaltungen genutzten Fläche handelt. Durch den erforderlichen flächenintensiven Erweiterungsbau der Kita Kinderkiste südlich der Dorfstraße musste zudem der dort bis dahin vorhandene Bolz- und Spielplatz aufgegeben werden. Dafür musste dringend eine Ersatzfläche gesucht werden und wurde mit dem Bereich der in der Nähe befindlichen Festwiese gefunden. 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche, sollte viel eher eine Anpassung zu einer Grünfläche hin erfahren. Es wird angeregt, die bisher noch im FNP dargestellte Nutzung als gemischte Baufläche nicht mehr als Planungsgrundlage heranzuziehen und bei einer FNP-Änderung anzupassen. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlass, Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gestaltung und Nutzung der Festwiese Miersdorf mit integriertem Bolzplatz entsprechend dem durch die Gemeinde im Jahr 2022 gestellten Bauantrag. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dessen Änderung im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens weder erforderlich noch beabsichtigt ist. Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Festwiese wurde vor der Bauantragstellung in den Gemeindegremien in mehreren Varianten ausführlich beraten und schließlich festgelegt. 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - Die wesentliche Festsetzung des B-Planes als öffentliche Grünfläche, wird durch weitere Nutzungen wie Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisbereiche, BMX-Strecke und eine dadurch notwendige Lärmschutzwand aus Beton (4 m hoch) in das komplette Gegenteil verkehrt. Der vorhandene Naturraum wird größtenteils beseitigt und heute entsiegelte Flächen werden danach versiegelt sein. Die sich heute noch als vital präsentierende Baumgruppe aus mittelalten und älteren, vitalen Pappeln, inkl. Unterwuchs aus Jungbäumen und Gehölzen, soll beseitigt werden. Sie kann mit ihren ökologischen Leistungen vor Ort, im Hinblick auf das Kleinklima, die bisherige Landschaftsprägung und ihren Wert für Fledermäuse, Vögel und Insekten nicht mehr ansatzweise ausgeglichen werden. Die geplanten Anpflanzungen von Straßenbäumen an der Straße am Gutshof und die geplante Umzäunung der aufgeböschten Grünfläche, stellen keinen adäquaten Ausgleich für die Eingriffsfolgen dar. Der vorliegende Artenschutzfachbeitrag gibt einen guten Einblick in das Mindestmaß der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und höhlenbrütenden Vogelarten. Es wird angeregt, die Nutzung der Festwiese Miersdorf im Hinblick auf Erlebnisbereiche und Wegeverbindungen auf ein Maß zu verringern, die den Verzicht auf eine Lärmschutzwand zur Straße Am Gutshof und den Verzicht auf die Rodung der Baumreihe aus Pappeln im Westen er möglichen. 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Artenschutzbelange sind im Artenschutzfachbeitrag behandelt worden, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich der Erfassung und Prüfung möglicher betroffener Arten als angemessen beurteilt wurde. Dessen Ergebnisse werden in die Festsetzungen, Hinweise und in die Begründung des Bebauungsplanes eingearbeitet. Das Gestaltungs- und Nutzungskonzept für die Festwiese wurde in den Gemeindegremien nach Diskussion verschiedenster Varianten – auch unter Berücksichtigung der Optionen des Baumerhalts und des Lärmschutzes – festgelegt und bleibt Grundlage für die Bebauungsplanfestsetzungen. Es erfolgt keine Änderung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes und somit auch kein Verzicht auf die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) und die erforderliche Beseitigung der Pappeln, die durch geplante Baumneupflanzungen an der Straße am Gutshof ersetzt werden sollen. Eine schalltechnische Untersuchung als Grundlage für die Bewertung der Lärmauswirkungen der Planung und als Grundlage für abzuleitende Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den zulässigen Nutzungen im Plangebiet und zum Lärmschutz wird auf Grundlage der im Rahmen der Bauantragstellung im Auftrag der Gemeinde erarbeiteten Schalltechnische Untersuchung (vom 28.07.2021) erstellt. 	-
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Vorentwurf wird ausgeführt, warum der aufgestellte Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung vorgenommen wird. Für eine sachgerechte Beurteilung der eintretenden Umweltfolgen, müsste aus Sicht des NSB der gesamte Grünzug bis zum geplanten Wohngebäude mit Supermarktunterlagerung (B-Plan Nr. 142 "Dorfstraße 8-11") mit betrachtet werden. Und dieser B-Plan Nr. 142 wird bereits im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung vorgenommen. Es wird angeregt, den vorgelegten B-Plan Nr. 143 "Festwiese Miersdorf" seitens der Gemein- 	<p>Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Plangebiet sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet und auch im Übrigen die unter § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung das angemessene, zulässige, kostengünstigere und folglich anzuwendende Planverfahren. 	-

Gemeinde Zeuthen – Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 143 "Festwiese Miersdorf"

Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf 11/2023)

SACHPUNKT	ABSENDER, DATUM UND INHALT DER STELLUNGNAHME	ABWÄGUNGSVORSCHLAG	ÄNDERUNGEN *
	de Zeuthen auf freiwilliger Basis nach den Vorgaben eines Regelverfahrens mit der Untersuchungstiefe einer Umweltprüfung vorzunehmen. Aus dem Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 143 vom 19.09.2023 der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, lässt sich bereits das Ausmaß möglicher betroffener Artengruppen (Seite 8 des Berichtes) ohne Käferfauna ersehen.	Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nach allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Artenschutzbelange sind unabhängig von der Anwendung des beschleunigten Verfahrens in vollem Umfang zu berücksichtigen und wurden durch den Artenschutzfachbeitrag als Grundlage für den Bebauungsplan bereits bearbeitet.	