

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1“

der Stadt Beelitz

Stand 11. Oktober 2022

Auswertung

der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

A. Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 08.09.2022 sind insgesamt 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden angeschrieben und um Stellungnahme bis zum 09.10.2022 gebeten worden.

Insgesamt gingen 20 Stellungnahmen ein.

Die folgenden 15 Behörden haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft
- Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz
- Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
- Regiobus Potsdam-Mittelmark
- E.dis AG
- Stadtwerke Beelitz GmbH
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Deutsche Bahn AG
- Stadt Treuenbrietzen
- Amt Niemege
- Gemeinde Michendorf
- Gemeinde Kloster Lehnin
- Stadt Werder (Havel)
- Gemeinde Schwielowsee

B. Abwägung der Äußerungen im Einzelnen

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
1. Gemeinsame Landesplanungsabteilung	06.10.2022	<p>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p>Zielmitteilung / Erläuterungen:</p> <p>Mit dem vorliegenden Verfahren sollen innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhenfestsetzungen für Teile der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und die Zufahrt zur Tiefgarage geändert werden. Zudem soll für die der Schule zugeordnete Nebenanlagen eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht werden und es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Nebengebäudes am Bahnhof geschaffen werden.</p> <p>Unsere letzte Stellungnahme haben sie mit Schreiben vom 02.08.2022 erhalten. Da von den weiteren Änderungen des Bebauungsplanes Belange der Raumordnung nicht berührt werden behält diese Stellungnahme weiterhin Gültigkeit</p> <p>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235) • Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) <p>Bindungswirkung:</p> <p>Gemäß § 1 Abs, 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.</p> <p>Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o, g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich 	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung.</p> <p>Die Stellungnahme vom 02.08.2022 bestätigte, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.</p> <p>Des Weiteren bestätigt die vorliegende Stellungnahme, dass auch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans die Belange der Raumordnung nicht berührt.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen entsprechen den Angaben in der Begründung.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen der Raumordnung und werden angemessen berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bzw. bei weiteren Verfahren berücksichtigt. Es sind jedoch</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mittelung unberührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. • Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf. 	keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.
2. Regionale Planungsgemeinschaft „Havelland-Fläming“	22.09.2022	<p>Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (GVBl. I Nr. 19), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.</p> <p>Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den</p>	Die Angaben zum Stand des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 werden in der Begründung aktualisiert.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p> <p>Regionalplanerische Belange</p> <p>Im Rahmen der o.g. Bauleitplanung sollen Änderungen des Bebauungsplans "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten -Teilbereich 1" erfolgen. Ergänzend soll eine Regelung zum Umfang der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegt werden. Zudem soll für die Fläche zum Gemeinbedarf Schule die zulässige Grundfläche inklusive Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ermöglicht werden.</p> <p>Das Plangebiet überschneidet sich nahezu vollständig mit einem im o.g. Regionalplanentwurf festgelegten "Vorbehaltsgebiet Siedlung". In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu (siehe Kapitel III.1, G 1.1 - Regionalplanentwurf Havelland-Fläming 3.0).</p> <p>Vor diesem Hintergrund besteht eine Übereinstimmung der o.g. Bauleitplanung mit den Festlegungen im o.g. Regionalplanentwurf.</p>	Die Stellungnahme bestätigt die Planung.
3. Landkreis Potsdam-	05.10.2022	Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung,	

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
Mittelmark		<p>Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise.</p> <p>Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p>	
		<ul style="list-style-type: none"> • Fachdienst Umwelt <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Es ergeben sich keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.
		<p>Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" der Stadt Beelitz gegenwärtig nicht entgegen. Da die neuerliche Vorlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der Planvorlage vom April 2022 keine abfallrechtlichen Belange betrifft, bleibt die Stellungnahme der UAWB vom 03.06.2022 / 08.08.2022 unverändert bestehen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 08.08.2022</u></p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" der Stadt Beelitz gegenwärtig nicht entgegen. Da die neuerliche Vorlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der Planvorlage vom April 2022 keine abfallrechtlichen Belange betrifft, bleibt die Stellungnahme der UAWB vom 03.06.2022 unverändert bestehen.</p> <p><u>Stellungnahme vom 03.06.2022</u></p> <p>Abfallrechtliche Belange stehen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" der Stadt Beelitz gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p>	<p><u>Die Stellungnahme ist in der Abwägung berücksichtigt.</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 08.08.2022 und deren Abwägung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt im Anschluss.</p> <p><u>Die Stellungnahme ist in der Abwägung berücksichtigt.</u></p> <p>Die Stellungnahme vom 03.06.2022 und deren Abwägung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt im Anschluss.</p> <p><u>Die Stellungnahme ist in der Abwägung berücksichtigt.</u></p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212). Zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes v. 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)</p> <p>Verordnung über die Bewirtschaftung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 896), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598)</p> <p>Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbf-BodG) vom 06.06.1997. Zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).</p> <p><u>Weitergehende Hinweise</u></p> <p>1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.</p> <p>Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 in Verbindung mit der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20 – Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.</p> <p>Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.</p> <p>Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemein-</p>	<p>Die Hinweise werden dem Vorhabenträger / Eigentümer mitgeteilt. Für die Aufstellung des Bebauungsplans haben die Hinweise jedoch keine Relevanz.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>wohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.</p> <p>Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.</p> <p>2. Das Vorhabengebiet liegt z.T. in der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beelitz-Heilstätten.</p> <p>Hier ist ein Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC-Material) als Einbau in bodennahe technische Bauwerke (z.B. als Schottertrag-/ Frostschutzschicht) <u>nicht zulässig</u>.</p> <p>Dieses Verbot in der Schutzzone III wird in der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Beelitz-Heilstätten vom 18. Juni 2020 geregelt.</p> <p>In den Einbau dürfen in den ausgewiesenen Bereichen infolge dieser Einordnung ausschließlich <u>naturbelassene Materialien</u> gelangen.</p> <p>3. Bei Konkretisierung geplanter Baumaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p>	
		<p>Untere Bodenschutzbehörde</p> <p><u>I. Einwendungen</u></p> <p>1. Altlasten</p> <p>a) Einwendung:</p> <p>Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Teilfläche des Altstandortes WGT Militärhospital Beelitz. Die Fläche gehört zum Ostbereich C des Gesamtkomplexes. Im Rahmen der Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen (ALVF) wurden in den 1990er Jahren auf dem vom Bebauungsplan betroffenen Teilgrundstück 15 Altlastenverdachtsflächen mit zahlreichen Schad- und Abfallstoffen ausgewiesen.</p> <p>Diese können Quellen für Boden- und Grundwasserbelastungen im Bereich des Bebauungsplans (BPL) darstellen,</p>	<p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Die Altlastenerkundung aus dem Jahr 1995 untersuchte das gesamte „Ehem. WGT-Militärhospital in Beelitz“. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Altlastenerkundung für den Teilbereich des Großgaragenbereichs sowie der Kfz-Werkstatt / Trafobereich durchgeführt. Es wurden keine bzw. unterhalb der Nachweisgrenze insbesondere für den Wirkungspfad Boden – Mensch besonders relevante Stoffe gefunden (Polychlorierte Biphenyle (PCB), Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und leichtflüchtige aromatische Kohlen-</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>weshalb nicht auf die Unbedenklichkeit des Vorhabens (hier: Wohngebiet mit Wohnbebauung im Geltungsbereich des BPL „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1“) geschlossen werden kann.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass das Gelände in Bezug auf die vorgesehene Nutzung, nach heutigen bodenschutzrechtlichen Maßstäben nicht abschließend und hinreichend untersucht wurde. Für eine Bewertung der tatsächlich vorhandenen Altlastensituation ist eine Aktualisierung der Untersuchungen auf Grundlage der derzeit geltenden gesetzlichen Normen (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG, Bundesbodenschutzverordnung - BBodSchV) durchzuführen.</p> <p>b) Rechtsgrundlage:</p> <p>Gemäß § 34 (1) und (2) BauGB sind bei der Aufstellung des BPL insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundsätzlich darf der BPL keine auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten zurückgehenden Gefahren i.S.d. BBodSchG hervorrufen oder festschreiben. Besteht der Verdacht auf eine Belastung des Baugrundstückes (z.B. durch Erkenntnisse aus</p>	<p>wasserstoffe (BTX)). Nur im Bereich der Großgaragen wurden an 6 Sondierungsstellen belastete Bereiche gefunden. Dabei stellt der Befund für nichtionische Tenside (BiAS) keine Gefährdung dar, da der ermittelten Werte weit unterhalb des herangezogenen Richtwerts von 50 mg/kg TR lagen. Jedoch lag der Befund für Mineralkohlenwasserstoff (MKW) im Bereich von 340 bis 3.900 mg/kg TR (bezogen auf damaligen Richtwert der Brandenburger Liste von 300 mg/kg TR). Diese MKW-Befunde sind in erster Linie für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser relevant. Die heute auch in Brandenburg angewendete „Berliner Liste 2005“ benennt als Beurteilungswert für das Schutzziel Grundwasser (außerhalb von Wasserschutz-zonen) einen Wert von 1.200 mg/kg TS, wonach nur noch drei Sondierungen aus 1995 oberhalb dieses Wertes liegen. Die durchgeführten Untersuchungen gehen dabei von geringräumigen und eng begrenzten MKW-Belastungen aus. Die Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 1995 kam zum Ergebnis, dass bei den notwendigen Sanierungsmaßnahmen durch Verbringung auf Deponie oder mikrobiologischen Abbau vor Ort Bodenmaterial in einer Größenordnung von 100 m² Fläche bzw. 50 m³ Volumen anfällt.</p> <p>Seit der Untersuchung lagen diese Flächen brach. Durch mikrobiellen Abbau, Auswaschung und Verfrachtung in tiefere Bodenschichten kann daher davon ausgegangen werden, dass die derzeit vorliegende Belastungskonzentration geringer geworden ist. Dies ist im Rahmen des Abbruchs bzw. der Sanierung der Bereiche durch Beprobung und Analytik zu verifizieren. Der notwendige Parameterumfang ist in gemeinsamer Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu erfolgen. Mit dieser Sanierungsmaßnahme, erforderlichenfalls muss belasteter Boden in diesem Zuge ausgetauscht werden, kann auch eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.</p> <p>Ein Vollzugshindernis für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht erkennbar.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>dem Altlastenkataster oder sonstige fachliche Informationen), so ist dem nachzugehen und der Verdacht auszuräumen.</p> <p>Ob für die angestrebten Nutzungen tatsächlich eine Gefahr vorliegt ist im Wege einer Sachverhaltsermittlung gemäß den Vorgaben/Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG, Stand 10/2017) und der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, Stand 09/2015) festzustellen.</p> <p>c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:</p> <p>Für das ausgewiesene Gelände des BPL (hier: Flurstücke 617 u.a., Flur 2, Gemarkung Beelitz) ist die Altlastensituation gemäß den Anforderungen des BBodSchG, BBodSchV i.V.m. dem Brandenburgischem Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbf-BodG) zu untersuchen.</p> <p>Die Untersuchungen sind im Range einer Orientierenden Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung gemäß § 9 (1) BBodSchG und § 3 (3) BBodSchV durchzuführen. Für die Vorgehensweise der Untersuchungen/Altlastenbearbeitung wird auf das Handbuch zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg (MUNR 1998) sowie die Materialien zur Altlastenbearbeitung im Land Brandenburg (LUA ab 1997) verwiesen.</p> <p>Die Untersuchungen sind sowohl auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie auf die laut BPL „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1“ vorgesehene Nutzungen abzustellen.</p> <p>Sämtliche Untersuchungen sind durch qualifizierte Sachverständige gemäß § 18 BBodSchG durchzuführen. Die entsprechenden Befähigungsnachweise sind der UBB vor Durchführung der Untersuchungen vorzulegen.</p> <p>Vor Durchführung der Gefährdungsabschätzung ist ein Untersuchungskonzept zu erarbeiten und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreis Potsdam-Mittelmark abzustimmen.</p> <p><u>II. Weiter gehende Hinweise</u></p> <p>Bei festgestellten Bodenbelastungen muss mit der Unteren</p>	<p>Der Umfang der Untersuchungen wird dem Vorhabenträger / Eigentümer der Flächen mitgeteilt und ist von ihm vor Baubeginn nach den gesetzlichen Vorschriften ohnedies durchzuführen. Vollzugshindernis für die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen nicht.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt werden, ob die beabsichtigten Ausweisungen des BPL mit den vorhandenen Bodenbelastungen i.S. der Prüf-, Maßnahme- und Vorsorgewerte gemäß § 8 (1) Nr. 1 und 2 sowie § 8 (2) Nr. 1 vereinbar sind. Grundsätzlich ist anzustreben die Prüfwerte so weit wie möglich zu unterschreiten.</p> <p>Lokale Abgrenzungen von Gebieten/Teilflächen mit erhöhten Schadstoffgehalten i.S.v. § 2 (3) BBodSchG sind im BPL in Form einer Bodenbelastungskarte zu kennzeichnen. Nach § 5 (5) BauGB ist darzulegen, welche Bodenbelastungen bekannt sind (Ergebnisse von Untersuchungen und Begutachtungen) und welche Gründe für die Ausweisung der baulichen Nutzung trotz einer bekannten Bodenbelastung maßgebend sind. Eine Zuordnung der für das Plangebiet maßgeblichen Hintergrundwerte (§ 2 Nr. 9 BBodSchV) soll in Abstimmung mit der UBB erfolgen.</p>	
		<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Es ergeben sich folgende</p> <p><u>Rechtserhebliche Hinweise zu naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</u></p> <p>Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Eine Beeinträchtigung gilt dann als ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum (hier: Mittlere Mark) in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.</p> <p>Die geplanten Aufforstungsflächen befinden sich außerhalb des durch den B-Plan betroffenen Naturraums. Damit stehen sie im Widerspruch zur gesetzlichen Regelung unter § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind Kompensationsmaßnahmen festzusetzen, die der gesetzlichen Regelung des § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG entsprechen. <p>Aufforstungen können unter folgenden Bedingungen auf Kompensationserfordernisse nach der Eingriffsregelung ange-</p>	<p>Die Hinweise zum Kompensationserfordernis nach der Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen. Im Weiteren Verfahren wird die durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ausgelöste Kompensationserfordernis konkretisiert.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Zuordnung der naturräumlichen Gliederung wurde bereits im Hauptverfahren geklärt. Die geplante Aufforstungsfläche befindet sich im selben Hauptgebiet wie die Fläche des B-Planes („Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“). Dies wurde am 18.04.2019 mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>rechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur Aufforstung. b) Sie dient der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Darstellungen der Landschaftsplanung. c) In Schutzgebieten und geschützten Biotopen werden die Schutzvorschriften eingehalten. d) Die forstlichen Maßnahmen entsprechen mindestens der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg. e) Es wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht. f) Die Maßnahmen sind rechtlich und tatsächlich dauerhaft gesichert. <p>Maßnahmen des ökologischen Waldumbaus können unter folgenden Bedingungen auf Kompensationserfordernisse infolge beeinträchtigter Bodenfunktionen angerechnet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur forstlichen Maßnahmendurchführung. b) Die Maßnahme des ökologischen Waldumbaus dient der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Darstellungen der Landschaftsplanung. c) Die Maßnahmenfläche ist hinsichtlich seiner Bodenfunktionsausprägung in erheblichem Umfang aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig. d) In Schutzgebieten und geschützten Biotopen werden die Schutzvorschriften eingehalten. e) Die forstlichen Maßnahmen sind der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg entlehnt. 	

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>f) Mit der Maßnahme des ökologischen Waldumbaus wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht.</p> <p>g) Die Maßnahme ist rechtlich zu sichern.</p> <p>Der Kompensationsfaktor beträgt mindestens 1:8 (Verhältnis zwischen vollversiegelten Böden allgemeiner Funktionsausprägung zur Maßnahmenfläche des ökologischen Waldumbaus).</p> <p>Die Ausgleichsverpflichtungen können aber auch durch andere vertragliche Regelungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eines regionalen Flächenpools abgelöst werden, die von der</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächenagentur Brandenburg GmbH (https://www.flaechenagentur.de/), ▪ Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (https://bbg-immo.de/) oder dem ▪ Landschafts-Förderverein Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V. (https://www.naturpark-nuthe-nieplitz.de/naturparkverein/) <p>verwaltet werden.</p> <p>Außerhalb des B-Plans auszuführende Ausgleichsmaßnahmen sind jedenfalls in geeigneter Weise rechtlich zu sichern, insbesondere wenn die dafür genutzte Fläche nicht im öffentlichen Eigentum steht. Dazu eignen sich folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbeziehung der Fläche gemäß § 200a BauGB in den Geltungsbereich des B-Plans, Darstellung als Fläche und Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB oder ▪ Eintragung der Fläche gemäß § 1090 BGB mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde in der II. Abteilung des Grundbuchs sowie Sicherung der Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mittels städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Kompensati- 	<p>Die Kompensationsverhältnisse hinsichtlich des ökologischen Waldumbaus sind mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>onspflichtigen.</p> <p><u>Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist ▪ BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist 	Die zitierten Vorschriften sind mit dem Umweltbericht abgeglichen.
		<p>Fachdienst Gesundheit</p> <p>Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben, Stand August 2022, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch geprüft.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und Einreichung von Bauanträgen sind Gegensätze aufgetreten, die eine Änderung an einzelnen Festsetzungen des bestehenden Planungsrechts erforderlich machen. Das geplante Schulgebäude benötigt eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche für die Nebenanlagen. Die geplante Tiefgarage erfordert eine breitere Zufahrt und östlich des Bahnhofsgebäudes ist die Ergänzung einer Fläche von ca. 440 m² für die Errichtung eines Gebäudes, welches die Nutzung des Bahnhofes ergänzen soll, notwendig.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Das Gebiet wird entsprechend eines Erschließungsvertrages an die</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Das Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung anzuschließen.</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung-TrinkwV) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 959) in der aktuellen Fassung entsprechen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Es soll hier noch einmal auf den Lärmschutz hingewiesen werden. Die Welt-Gesundheitsorganisation (WHO) empfiehlt für eine unbeeinträchtigte Entwicklung für Kinder Immissionshöchstwerte von 55 dB (A) für das Spielen im Freien. Dies ist insbesondere bei der Anlage von Spielplätzen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Technischer Umweltschutz ist zu beachten.</p> <p>Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung entsprechend aktueller Gesetzeslage angeschlossen.</p> <p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Der Hinweis zu den Kinderspielplätzen wird aufgenommen und in der Freiflächenplanung berücksichtigt.</p> <p>Eine Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Technischer Umweltschutz liegt nicht vor. Die Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt im Zuge der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden bereits berücksichtigt.</p>
		<p>• Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>Hiermit wird zu der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" unter Berücksichtigung des Planungsstandes vom April 2022, aus Sicht des Baudenkmalschutzes Stellung genommen.</p> <p><u>a) Begründung</u></p> <p>Das geplante Baugebiet liegt im Quadranten C des Denkmals Lungenheilstätten in Beelitz-Heilstätten. Hierbei handelt es sich gemäß §§ 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG – GVBl Land Brandenburg Teil I Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff) um ein Denkmal, welches in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragen wurde. Das Denkmal wird insbesondere geprägt durch seine massigen und kompakten Krankenhaus-, Sanatoriums- und Versorgungsbauten, die als Solitäre in einer weitläufigen Wald- und Gartenanlage, dem historischen Luftbad, vorrangig orthogonal zu einander angelegt sind. Neubebauung im Gebiet des Denkmals sollte diesen Charakter nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt, in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurde die Bebauung um den Denkmalbestand abgerückt, so dass Eigenart und Erscheinungsbild der Baudenkmale unberührt bleibt.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p><u>Einwendungen</u></p> <p>Gegen die Vergrößerung der Tiefgarage (Ausdehnung der Fläche ABCD) wurden bereits in der Stellungnahme vom 08.08.2022 Einwendungen geäußert. Auf die Einwendung wurde bislang nicht erwidert. Die Einwendung bleibt bestehen. Die Vergrößerung der Fläche für die Tiefgarage steht im Konflikt mit der beigelegten und als Planungsgrundlage gewerteten Gartendenkmalpflegerischen Zielplanung. Dort wird für die südliche Fläche folgende Bewertung gegeben: „Der südliche Vorgarten ist in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben, jedoch ohne Bepflanzung.“ Veränderungen und Eingriffe in das Gartendenkmal sollten sich auf Bereiche beschränken, die in der ursprünglichen Form nicht mehr erfahrbar sind. Für die wenigen erhalten gebliebenen Gartenbereiche im Quadranten C gilt das Erhaltungsgebot.</p> <p>Den mit vorliegendem Planungsstand eingetragenen Änderungen zur Regelung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche sowie der Änderung der GRZ im Schulbereich stehen denkmalrechtliche Belange nicht entgegen.</p> <p><u>Anforderungen und Änderungen</u></p> <p>Die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung formuliert im Übrigen für den Bereich der Tiefgarage die „Wiederinstandsetzung der Raumstruktur“ u.a. Die Begründung sollte hier die Anforderungen aus der Zielstellung im Bereich der Tiefgarage (Fläche ABCDA) enthalten und die Wiederherstellung der ursprünglichen gärtnerischen Struktur als Gestaltungsfestsetzung verbindlich regeln.</p> <p>Aufgrund bereits erfolgter unabgestimmter Eingriffe in den geschützten Baumbestand des Gartendenkmals soll der Hinweis Nr. 4 im Textteil wie folgt geändert werden:</p> <p><i>„Für alle eingreifenden Maßnahmen im Bereich des Gartendenkmals, insbesondere bei Baumschnitt- und Baumfällarbeiten im Plangebiet ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen. Der Umfang gärtnerischer Eingriffe, die Gestaltung von Grill- und Müllplätzen u. ä. sowie untergeordneten Bauten wie Schuppen und Pavillons sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens abzustimmen.“</i></p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus der Gartendenkmalpflegerischen Zielplanung ist nicht ersichtlich welche Elemente des Vorgartens noch erhalten sein sollen. Da in diesem Bereich keine Wege verlaufen kann hier voraussichtlich nur von der Flächenabgrenzung Bezug genommen werden. Diese Flächenabgrenzung wird mit der Errichtung der Tiefgarage nicht verändert. Auch wird der direkte Bereich an dem Gebäude durch die Arbeiten nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Errichtung der Tiefgarage werden dagegen die historischen Raumkanten und auch die Wegeführungen wieder hergestellt. Die Herstellung entspricht damit der Gartendenkmalpflegerischen Rahmenzielstellung.</p> <p>Die Begründung wurde bereits um einen Absatz zur Wiederinstandsetzung der Raumstruktur ergänzt. Eine weitergehende Ergänzung wird geprüft. Von der Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung wird dagegen Abstand genommen, da die Wiederherstellung der gärtnerischen Struktur mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden muss.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Hinweis auf der Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p><u>Hinweise und Anregungen zum Baudenkmalschutz</u></p> <p>Die Ausführungen und Hinweise aus den denkmalschutzrechtlichen Stellungnahmen vom Oktober 2020 und vom November 2020 bleiben bestehen.</p>	Die Stellungnahmen vom Oktober und November 2020 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1 berücksichtigt und abgewogen. Die Hinweise und Ausführungen wurden darüber hinaus bereits berücksichtigt.
4 Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft		Keine Stellungnahme	
5 Landesamt für Umwelt	05.10.2022	<p>Die 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.</p> <p>Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.</p>	
		<p>Belang Immissionsschutz</p> <p>1. Sachstand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" - 1. Änderung und Erweiterung der Stadt Beelitz, OT Beelitz-Heilstätten.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 71/3 (teilweise), 80/4, 96, 138, 301, 302, 322, 329, 332, 352 (teilweise) 383, 385 (teilweise), 387 (teilweise), 389 (teilweise), 397, 399 bis 407, 438 bis 456, 457 (teilweise), 458 bis 466, 467 bis 469 (jeweils teilweise), 471 (teilweise) , 475 bis 559, 560 bis 562 (jeweils teilweise), 564, 565 bis 568 (jeweils teilweise), 569 bis 572, 573 (teilweise), 574 bis 587, 588 (teilweise), 589 bis</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Stellungnahmen vom Juli und Dezember 2019 sowie vom Oktober 2020 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1 berücksichtigt und abgewogen. Die Hinweise und Ausführungen wurden darüber hinaus bereits berücksichtigt und Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>599, 600 (teilweise) sowie 601 (teilweise) in der Flur 2 der Gemarkung Beelitz mit einer Flächengröße von ca. 33,4 ha.</p> <p>Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Normalverfahren nach § 8 BauGB mit Umweltprüfung. Ziel der Aufstellung ist die denkmalgerechte Nachnutzung der ehemaligen Heilstätte im Plangebiet. Zu diesem Zweck werden allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO, Mischgebiete nach § 6 BauNVO, Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO mit den Zweckbestimmungen Einzelhandel bzw. Forschung, Bildung, Büro, Wohnen, Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule bzw. KiTa, Grünflächen, Waldflächen und Verkehrsflächen sowie einem sehr kleinräumigen Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ganz im Norden des Plangebietes ausgewiesen. Die Erweiterung des Plangebietes gegenüber dem ursprünglichen Plan umfasst dabei Teile des v. g. Gewerbegebietes.</p> <p>Weitere Änderungen zum ursprünglichen Plan betreffen zum einen die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Höhenfestsetzungen für Teile der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Grund ist hierbei die dem festgesetzten Bebauungsplan zugrundeliegende Plan- und Vermessungsunterlage, welche im Zuge der Bauanträge weitergeführt wurde und in Teilbereichen Abweichungen zum bestehenden Planungsrecht aufweist. Des Weiteren benötigt das geplante Schulgebäude eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche für die der Schule zugeordneten Nebenanlagen. Mit der Planung der Tiefgarage im Bereich der privaten Parkanlage südlich des Maschinenhauses ist die Erforderlichkeit einer breiteren Zufahrt notwendig und damit einer Anpassung der daraufhin führenden Straßenverkehrsfläche. Zusätzlich soll die Tiefgarage nach Süden erweitert werden, um den voraussichtlichen Stellplatzbedarf abdecken zu können. Als weitere Änderung soll auch eine Vorgabe zur Eindeckung von Nebenanlagen in den Wohngebieten erfolgen.</p> <p>Östlich angrenzend an das Bahnhofsgebäude befand sich eine Lagerhalle. Als Ersatz soll an dieser Stelle ein Gebäude errichtet werden mit für den Bahnhof ergänzenden Nutzungen. Hierfür ist die Erweiterung des Geltungsbereichs erforderlich.</p> <p>Zum Ursprungsplan habe ich mich mit Stellungnahmen 133/19 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LfU_TÖB-</p>	

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>3700/703+16#179437/2019 vom 04.07.2019, 233/19 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LfU_TÖB-3700/703+16#328355/2019 vom 13.12.2019 und 194/20 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LfU_TÖB-3700/703+16#312009/2020 vom 30.10.2020 bereits geäußert.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Planumfeld</u></p> <p>Das Plangebiet umfasst das Areal der ehemaligen Heilstätten Beelitz. Der Geltungsbereich des Änderungs- und Erweiterungsbebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnquartier-Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1“ mit einer Ergänzung einer Fläche von ca. 440 m² östlich des Bahnhofsgebäudes. Das Plangebiet wird im Südwesten von der „Straße nach Fichtenwalde“ (Landesstraße 88) begrenzt. Im Nordwesten begrenzt die Bahnlinie von Berlin nach Dessau (Wetzlarer Bahn) den Geltungsbereich, im Süden bildet die Wohnsiedlung an der Straße Finnenhaus die Plangebietsgrenze, im Osten wird das Plangebiet durch die Bahnflächen des Bundeswehranschlussgleises sowie im südöstlichen Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>reich durch die Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ begrenzt. Angrenzende B-Pläne sind im Nordwesten der B-Plan „Heilstätten-Park“ (Festsetzung von Sondergebieten), im Westen der B-Plan Nr. 13-2 „Beelitz Heilstätten westlich der Landesstraße 88 an der Bahn“ (Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten) sowie nördlich der B-Plan „Reha-Nord“ (Festsetzung von Sondergebieten). Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p> <p><u>Schutzanspruch</u></p> <p>Die allgemeinen Wohngebiete besitzen nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht, die Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm, das Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) nachts für Verkehrslärm. Den Sondergebieten und Flächen für den Gemeinbedarf können pauschal keine Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1 zugeordnet werden, vielmehr ist der Schutzanspruch anhand der konkret geplanten Nutzung festzulegen. Für die Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen KiTa und Schule halte ich Orientierungswerte von 55 dB(A) tags für zielführend. Da in beiden Gebieten eine Nachtnutzung nicht vorgesehen ist, entfallen entsprechende Orientierungswerte. Den Sondergebieten können Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bzw. 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm im Gebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel zugeordnet werden, im Bereich des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Forschung, Bildung, Büro, Wohnen kann noch keine konkrete Zuordnung erfolgen, die Orientierungswerte werden sich im Bereich 55 – 60 dB(A) tags, 40 – 45 dB(A) nachts und 45 – 50 dB(A) nachts für Verkehrslärm bewegen.</p> <p><u>Immissionssituation</u></p> <p>Vom Plangebiet können von Teilflächen bei üblicher Nutzung Emissionen ausgehen, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.</p> <p>Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr (Straße, Schiene) ein.</p>	

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Den ursprünglichen Antragsunterlagen wurde daher ein schalltechnisches Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten" der Stadt Beelitz, Bericht Nr. BEE 17.065.02 P vom 11.04.2019 des ALB Akustiklabor Berlin) beigelegt. Trotz der inzwischen vorgenommenen Änderungen im Plangebiet ist dieses Gutachten im Wesentlichen weiterhin als ausreichend für die Beurteilung des Lärms anzusehen.</p> <p>Im Ergebnis dieses Gutachtens werden in Teilbereichen des Plangebietes die jeweiligen Orientierungswerte zum Teil deutlich überschritten. Entsprechend wurden Vorschläge für Schallschutzmaßnahmen erarbeitet, die geeignet sind, die Überschreitungen auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Diese Vorschläge wurden in den textlichen Festsetzungen bzw. soweit erforderlich in der zeichnerischen Darstellung korrekt übernommen.</p> <p>Bei nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist unbedingt die Zulässigkeit von potentiell störenden Nutzungen insbesondere im Gewerbegebiet, den Mischgebieten und den Sondergebieten separat zu prüfen.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Die zu beurteilende Planung verursacht Konflikte in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes. Durch die Formulierung geeigneter textlicher Festsetzungen werden die Konflikte in der Planung gelöst. Unter Beachtung des Hinweises zu nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren kann dem Vorhaben hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes somit zugestimmt werden.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme ist eine Bestätigung der Festsetzungen zum Schallschutz.</p>
		<p>Belang Wasserwirtschaft</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen. Auch in der Stellungnahme vom 16.08.2022 wird keine Betroffenheit</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 16.08.2022 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	ausgewiesen.
6 Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Cottbus	19.09.2022	<p>Den eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans weiterhin grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden durch die zuletzt durchgeführten Änderungen nicht berührt.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 23.05.2022, Gesch-Z.: 2241-34214/ 2022/281, im bisherigen Verfahren, die vollumfänglich gültig bleibt.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 23.05.2022 und deren Abwägung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt im Anschluss.</p>
	23.05.2022	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>575) geprüft.</p> <p>Die vorliegende Änderung und Erweiterung des B-Plans umfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Richtigstellung der Firsthöhen sowie Baugrenzen im Bereich einiger historischer Gebäude, - die ergänzende Ausweisung der zulässigen Grundfläche in den Mischgebieten, - die Erweiterung des Geltungsbereichs im Norden um ein Baugebiet GE I, - die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen für die Fläche zum Gemeinbedarf Schule, - die geringfügige Erweiterung der Tiefgarage innerhalb der Fläche ABCDA sowie die Verbreiterung der Verkehrsfläche für deren Zufahrt sowie - die Fassung der Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Konstruktion und Dacheindeckung für Nebengebäude für die in der textlichen Festsetzung Nr. 38 benannten allgemeinen Wohngebiete. <p>Einwände bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes gegen die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, Ziviler Luftverkehr und ÖPNV werden nicht berührt.</p> <p><u>Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr</u></p> <p>Östlich Angrenzend an das Bahnhofsgebäude soll als Ersatz für eine Lagerhalle ein Gebäude mit für den Bahnhof ergänzenden Nutzungen errichtet werden. Dafür wurde der Geltungsbereich des B-Plans erweitert und ein Gewerbegebiet festgesetzt.</p> <p>Ich bitte sicher zu stellen, dass keine Bahnflächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Bahnflächen sind gewidmete Verkehrsflächen und bedürfen der Freistellung als Bahnbetriebsfläche. Erst dann dürfen sie als kommunale Planungsfläche festgelegt und dargestellt werden.</p> <p>Ich bitte, die DB Netz AG im Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könn-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB Netz AG wurde mit Schreiben vom 04.05.2022 beteiligt, eine Stellungnahme liegt vor und wird an der entsprechenden Stelle abgewogen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		ten, liegen mir nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	
7 Wasser- und Bodenverband Nuthe-Nieplitz		Keine Stellungnahme.	
8 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	12.09.2022	<p>Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannt Bodendenkmale entdeckt werden können, weisen wir als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). 2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG). Da bei dem Vorhaben</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen</p> <p>Die Hinweise zu möglichen Funden werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Praktische Denkmalpflege mit Schreiben vom 07.10.2022 sind Belange der bau- und Kunstdenkmalpflege berührt und werden an der entsprechenden</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme	Stelle abgewogen.
<p>9 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</p> <p>Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Dezernat Praktische Denkmalpflege</p>	07.10.2022	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft mittelbar und unmittelbar das eingetragene Denkmal:</p> <p>- Lungenheilstätten, bestehend aus Frauen-Lungenheilstätte, Männer-Lungenheilstätte, Männersanatorium [einschließlich dem technischen Denkmal Heizkraftwerk mit Wasserturm und technischer Versorgungsinfrastruktur], Frauensanatorium und den gärtnerisch gestalteten Freiflächen innerhalb dieser Bereiche in Beelitz-Heilstätten. Das Denkmal umfasst Bau- und Gartendenkmäler sowie technische Denkmale.</p> <p>Die im Anschreiben erwähnte Erschließung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 302 ist aus denkmalfachlicher Sicht positiv zu bewerten. Nach wie vor fehlt jedoch in der Planung die zeichnerische Darstellung der unterirdischen Heizkanäle, die Bestandteil des oben genannten Denkmals und von den Vorhaben betroffen sind.</p> <p>Auf die in unserer Stellungnahme vom Juli 2022 negativ angemerkte Vergrößerung der Tiefgarage (Ausdehnung der Fläche ABCD) wurde bisher ebenfalls nicht eingegangen. Die Fläche wird nach wie vor über den gesamten „südlichen Vorgarten“ gelegt. Dies ist aus denkmalfachlicher Sicht abzulehnen.</p> <p>Die für den Schulbereich eingetragene Änderung zur Regelung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche sowie die Ände-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf eine Aufnahme der Heizkanäle wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1“ in Abstimmung mit der Denkmalbehörde verzichtet. Auch vor dem Hintergrund, dass die Kanäle nicht eingemessen sind und daher nicht lagegetreu dargestellt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde der Hinweis zu den Heizkanälen aufgenommen und eine Abbildung in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme vom Juli 2022 ging verspätet ein und konnte nicht mehr in der Abwägung berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wird daher im Zuge dieser Beteiligung berücksichtigt und abgewogen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der durch die geplante Tiefgarage unterbaute Vorgarten soll laut der Gartendenkmalpflegerischen Zielplanung erhalten bleiben. Worauf sich dieser Erhaltungsbestand bezieht soll ist jedoch nicht ersichtlich. Da in diesem Bereich keine Wege verlaufen kann hier voraussichtlich nur von der Flächenabgrenzung Bezug genommen werden. Diese Flächenabgrenzung wird mit der Errichtung der Tiefgarage nicht verändert. Auch wird der direkte Bereich an dem Gebäude durch die Arbeiten nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Errichtung der Tiefgarage werden dagegen die historischen Raumkanten und auch die Wegeführungen wiederhergestellt. Die Herstellung entspricht damit der Gartendenkmalpflegerischen Rahmenzielstellung.</p> <p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>zung der GRZ, die im vorliegenden Planungsstand bekannt gegeben wurde, ist denkmalfachlich unproblematisch.</p> <p>Hinweise:</p> <p>1. Die Ausführungen und Hinweise aus unseren denkmalfachlichen Stellungnahmen vom 04.09.2017, 01.07.2019, 02.09.2019 und 28.07.2022 haben weiterhin Bestand.</p> <p>2. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>Die Stellungnahmen vom 04.09.2017, 01.07.2019 sowie 02.09.2019 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1 berücksichtigt und abgewogen. Die Hinweise und Ausführungen wurden darüber hinaus bereits berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Die Stellungnahme vom Juli 2022 ging verspätet ein und konnte nicht mehr in der Abwägung berücksichtigt werden. Die Stellungnahme wird daher im Zuge dieser Beteiligung berücksichtigt und abgewogen.</p> <p>Der Hinweis zur Denkmalliste wird zur Kenntnis genommen, hat wegen der deklaratorischen Bedeutung der Denkmalliste für die Aufstellung des Bebauungsplans keine materielle Relevanz.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 12.09.2022 sind Belange der Bodendenkmalpflege nicht berührt.</p>
	28.07.2022	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft mittelbar und unmittelbar das eingetragene Denkmal:</p> <p>Lungenheilstätten, bestehend aus Frauen-Lungenheilstätte, Männer-Lungenheilstätte, Männersanatorium [einschließlich dem technischen Denkmal Heizkraftwerk mit Wasserturm und technischer Versorgungsinfrastruktur], Frauensanatorium und den gärtnerisch gestalteten Freiflächen innerhalb dieser Bereiche in Beelitz-Heilstätten. Das Denkmal umfasst Bau- und Gartendenkmalen sowie technischen Denkmale.</p> <p>Auf die als Planungsgrundlage existierende Gartendenkmalpflegerische Zielplanung wird auch in der 1. Änderung nach wie vor nicht eingegangen. Dies macht sich besonders dadurch bemerkbar, dass sich die Fläche der Tiefgarage im südlichen Vorgarten, wenn auch geringfügig, vergrößert sowie deren Verkehrsfläche für deren Zufahrt verbreitert hat. In der Gartendenkmal pflegerischen Zielplanung heißt es dazu: "Der südliche Vorgarten ist in seiner ursprünglichen Form erhalten geblieben, jedoch ohne Bepflanzung." Für diesen überkommenen Berei-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der durch die geplante Tiefgarage unterbaute Vorgarten soll laut der gartendenkmalpflegerischen Zielplanung erhalten bleiben. Worauf sich dieser Erhaltungsbestand bezieht soll ist jedoch nicht ersichtlich. Da in diesem Bereich keine Wege verlaufen kann hier voraussichtlich nur von der Flächenabgrenzung Bezug genommen werden. Diese Flächenabgrenzung wird mit der Errichtung der Tiefgarage nicht verändert. Auch wird der direkte Bereich an dem Gebäude durch die Arbeiten nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Errichtung der Tiefgarage werden dagegen die his-</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>che gilt im Quadranten C das Erhaltungsgebot Dieses ignoriert die Planung auch weiterhin und zerstört dadurch immer mehr das Gartendenkmal. Aus denkmalfachlicher Sicht ist die Änderung, mit der damit verbunden Erweiterung, abzulehnen.</p> <p>Die unterirdischen Heizkanäle sind Teil des Denkmals. Aktuell sind die Kanäle in Teilbereichen westlich des Heizhauses bis zur Landstraße und südlich des Heizhauses bis zum ehemaligen Badehaus und weiter zum Krankenpavillon des Männersanatoriums erhalten. Es ist ein größtmöglicher Erhalt der Kanäle anzustreben. Zuwiderlaufende Planungen müssen mit dem BLDAM vorab abgestimmt werden.</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausführungen und Hinweise aus unseren denkmalfachlichen Stellungnahmen vom 04.09.2017, 01.07.2019 und 02.09.2019 haben weiterhin Bestand. 2. Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. 3. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme. 	<p>torischen Raumkanten und auch die Wegeführungen wiederhergestellt. Die Herstellung entspricht damit der Gartendenkmalpflegerischen Rahmenzielstellung.</p> <p>Der Hinweis zu den Heizkanälen wird zur Kenntnis genommen. Die Lage der Heizkanäle soll entsprechend des Vorhabenträgers bei den Bauausführungen berücksichtigt werden. Der Vorhabenträger wird über die Stellungnahme informiert.</p> <p>Die Stellungnahmen vom 04.09.2017, 01.07.2019 sowie 02.09.2019 wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1 berücksichtigt und abgewogen. Die Hinweise und Ausführungen wurden darüber hinaus bereits berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Der Hinweis zur Denkmalliste wird zur Kenntnis genommen, hat wegen der deklaratorischen Bedeutung der Denkmalliste für die Aufstellung des Bebauungsplans keine materielle Relevanz.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme der Abteilung für Bodendenkmalpflege waren Belange der Bodendenkmalpflege nicht berührt.</p>
<p>10 Landesbetrieb Forst Brandenburg</p> <p>Untere Forstbehörde</p> <p>Oberförsterei Potsdam</p>	<p>10.10.2022</p>	<p>Keine Einwände</p> <p>Nach Durchsicht und Prüfung der Planunterlagen wurde festgestellt, dass im vorliegenden Änderungsverfahren kein Wald (keine weiteren Waldflächen) im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. 1/14, [Nr. 33]), betroffen ist.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die forstrechtlichen Belange bereits abschließend behandelt.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt die Planung. Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p>
<p>11 Industrie- und Handelskammer Pots-</p>		<p>Keine Stellungnahme.</p>	

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
dam			
12 Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.		Keine Stellungnahme.	
13 Landesbetrieb Straßenwesen Dezernat Planung West	10.10.2022	<p>Die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) vom Mai und August 2022 behalten weiterhin Ihre Gültigkeit:</p> <p>"Den eingereichten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan kann aus verkehrlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Aktuell wird eine gesamtheitlich VTU unter Beachtung sämtlicher B-Pläne der Stadt Beelitz erstellt. Bis zur Vorlage dieser VTU ist eine Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des B-Planes nicht möglich. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Auswirkungen der Planungen zum 8-Plan "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten" Teilbereich 1 und 2 auf den Knotenpunkt L88 (Straße nach Fichtenwalde) und der Straße am Bahnhof von besonderer Bedeutung.</p> <p>Bis zur Vorlage der gesamtheitlichen VTU sind die vorlegten Unterlagen nicht beurteilungsfähig!"</p>	<p>Die Stellungnahme entspricht der Stellungnahme vom Mai 2022 sowie vom August 2022.</p> <p>Erste Ergebnisse der VTU liegen vor. Durch die zusätzlich im Rahmen der in Aufstellung befindlichen B-Pläne erhöht sich die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße L 88 und den angrenzenden Knotenpunkten. Die Knotenpunkte L 88 / Paracelsus-Ring, L 88 / Heilstätten-Park (Parkplatz B), L 88 / Heilstätten-Park (Parkplatz C) – Dr.-Herrmann-Straße und L 88 / Am Lindensteg – Verwaltungsstandort (Paracelsus-Ring) sind mit dem erhöhten Verkehrsaufkommen jedoch voraussichtlich weiterhin leistungsfähig.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Eine Beurteilung der geplanten Verkehrsanbindungen unter Berücksichtigung des gesamten Entwicklungsgebietes ist in der Verkehrsuntersuchung vom 04.12.2018 / 31.01.2019 bereits vorgenommen worden. Auf der Grundlage der mit Schreiben vom 22.07.2019 gegebenen Hinweise des Landesbetriebes Straßenwesen und den daraufhin am 16.10.2019 mit dem Landesbetrieb Straßenwesen geführten Abstimmungen zu dem Vorhaben wurde die Bewertung der Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrsanbindung des Entwicklungsgebietes über die „Straße am Bahnhof“ (Anbindung Nord) abschließend anhand des ermittelten Verkehrsaufkommens aus dem B-Plangebiet Teil 1 durchgeführt. Diese Festlegung erfolgte vor dem Hintergrund, dass mit der Entwicklung des B-Plangebietes Teil 2 ein Umbau des vorhandenen Knotenpunktes an der Anbindung Nord mit sehr großer Wahrscheinlichkeit notwendig wird, gegenwärtig aber unklar ist, wann eine Entwicklung des Teils 2 erfolgen wird.</p> <p>Das ermittelte Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet Teil 1 erfolgte unter Einbeziehung der geplanten Anbindungen Nord und Süd an die Landesstraße L88. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Netzstruktur im Entwicklungsgebiet und der Lagebeziehung der beiden Anbindungen an die L88 zur Anschlussstelle der BAB A9 und zur Stadt Beelitz wurde die zu erwartende Aufteilung der Verkehrsströme prognostiziert und die Kapazitätsprüfung für die Anbindung Nord mit den ermittelten Verkehrsstärken als vierarmiger Ver-</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
			<p>kehrsknotenpunkt durchgeführt.</p> <p>Die ermittelten Kapazitäten der einzelnen Verkehrsströme wurden überprüft. Mit dem Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet Teil 1 ergibt sich an der Anbindung Nord die Qualitätsstufe C.</p> <p>Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06, Tabelle 44 werden Linksabbiegestreifen notwendig, sofern die Verkehrsstärke der Linksabbieger 50 KFZ/h und die Verkehrsstärke des betreffenden Hauptstromes 500 KFZ/h überschreitet. Diese Situation wird mit der Entwicklung des B-Plangebietes Teil 1 nicht erreicht.</p> <p>Die Hinweise auf die Erstellung einer detaillierten Verkehrsprognose für den Gemeindeteil Beelitz-Heilstätten bzw. eines einheitlichen Verkehrskonzeptes für die verkehrliche Situation in Beelitz-Heilstätten werden berücksichtigt.</p> <p>Die Erstellung einer Prognose zur Verkehrsbelastung der Knotenpunkte an der Landesstraße L 88 hat die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen und der Vorhabenträger im November 2021 bei einem anerkannten Fachbüro in Auftrag gegeben.</p> <p>Die Stadt Beelitz geht davon aus, dass damit den Voraussetzungen der grundlegenden Zustimmung des Landesbetriebs Straßenwesen zur Planänderung entsprochen wird. Darüber hinaus werden mit der hier beabsichtigten 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans gegenüber der rechtswirksamen Fassung keine zusätzlichen Verkehrsaufkommen verbunden sein, da keine zusätzlichen Gewerbe- oder Wohnflächen festgesetzt werden. Mit der Planänderung sollen lediglich die Nutzungsarten ergänzt und Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer planergänzenden Tiefgarage möglich werden. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts an der L 88 sind dadurch nicht zu erwarten.</p>
14 regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH		Keine Stellungnahme.	
15 e.dis AG		Keine Stellungnahme.	
16 Wasser- und Abwasser-	22.09.2022	Nach Prüfung möchten wir den dargestellten Änderungen zustimmen.	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
zweckverband „Nieplitz“		Hinweise, Bedenken oder Änderungswünsche bestehen nicht. Die zusätzliche Erschließung des Grundstückes mit der Flurstücksnummer 302 durch die Sicherung eines Geh- und Leitungsrechtes zu Lasten des angrenzenden Grundstückes hat nach den Regeln des 12.07.2019/26.08.2019 zu erfolgen.	
17 Stadtwerke Beelitz GmbH		Keine Stellungnahme.	
18 WGI GmbH im Auftrag der NBB	13.09.2022	<p>die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH, der SpreeGas Gesellschaft für Gasversorgung und Energiedienstleistung mbH, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf (NHN) Gas mbH & Co.KG, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH (NGHGas), der Stadtwerke Forst GmbH und der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG.</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p> <p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben für die Inhalte des Bebauungsplans jedoch keine Relevanz.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Bebauungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung zu beachten und folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass unsere Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Wir weisen darauf hin, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.</p>	<p>Die Erschließungsplanung hat diese Hinweise bereits aufgenommen. Zusätzliche Abschnitte von privaten Straßenverkehrsflächen sind mit Leitungsrechten zur Sicherung der Erschließung belegt. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis wird bei der Ausgestaltung der Straßenverkehrsräume berücksichtigt. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine Aussagen zur Ausdifferenzierung der Straßenverkehrsflächen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.	
19 50Hertz Transmission GmbH	09.09.2022	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B.Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
20 Deutsche Telekom Technik GmbH	05.10.2022	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die E-Mail der BSM mbH hat uns nur über Umwege am 12.09.2022 erreicht. Bereits in unserer Stellungnahme vom 28.06.2019 und 28.07.2022 hatten wir darauf hingewiesen, dass sich unsere Postanschrift und E-Mail Adresse geändert haben. Nutzen Sie bitte für Bauleitplanungen und Leitungsauskünfte in Brandenburg unser Funktionspostfach: Planauskunft_brandenburg@telekom.de</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir mit den Schreiben PTI 32, PPB 2, FRef Susanne Milcke; 2502-249101 vom 08.09.2017 und PTI 32, PPB 1, FRef Susanne Tschendel; 2502-249101 vom 28.06.2019 und PTI 32, PPB 1, FRef Susanne Tschendel; 2502-249101 vom 12.12.2019 und PTI 32, B1, FRef Susanne Tschendel; 2502-249101 vom 28.07.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter. Die geplanten Änderungen wurden bereits in den bisherigen Stellungnahmen abgehandelt bzw. berühren nicht die Belange der Telekom.</p> <p>In der Begründung im Punkt 3.4 „Technische Infrastruktur“ steht</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, haben für die Inhalte des Bebauungsplans jedoch keine Relevanz.</p> <p>Die geänderte Anschrift nimmt die Stadt Beelitz zur Kenntnis.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>immer noch, dass Leitungen der „Deutschen Telekom AG“ entlang der L 88 verlaufen. Das ist falsch. Es muss richtig heißen: Telekom Deutschland GmbH, wie auch im ersten Absatz dieses Schreibens über den Netzeigentümer zu entnehmen ist.</p> <p>Benötigen Sie noch weitergehende Informationen oder haben Sie Fragen, dann rufen Sie uns bitte unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 zurück oder senden uns eine E-Mail an „Planauskunft_brandenburg@telekom.de“.</p>	
21 Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst	19.09.2022	<p>In unserem Schreiben vom 05.09.2022 wurde eine Stellungnahme gefertigt. Wir bleiben bei dieser Stellungnahme.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Auch in der Stellungnahme vom 05.09.2022 wird keine Betroffenheit ausgewiesen.</p>
	05.09.2022	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.</p> <p>Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung wird dem Grundstückseigentümer mitgeteilt.</p>
22 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	27.09.2022	<p>Hiermit erhalte ich die bereits abgegebene Stellungnahme vom 17.05.2022 (K-VII-0293-22-BBP) zu o.g. Beteiligung aufrecht.</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p>Die Stellungnahme vom 17.05.2022 und deren Abwägung im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt im Anschluss.</p>
	17.05.2022	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Allgemeiner Hinweis: Das Plangebiet befindet sich in Nähe des Standortübungsplatzes (StOÜbPl) Beelitz und in der Nähe des Truppenübungsplatzes (TrÜbPl) Lehnin. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist je</p>	<p>Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.</p> <p><u>Die Stellungnahme ist in der Abwägung berücksichtigt.</u></p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		nach Windstärke und Windrichtung mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Übungsbetrieb zu rechnen. Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, welche sich auf diese Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden können.	
23 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 - Richtfunk		Keine Stellungnahme.	
24 Deutsche Bahn AG		Keine Stellungnahme.	
25 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	06.10.2022	<p>Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:</p> <p>Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung der ehemaligen Lungenheilanstalt und der nördlich angrenzenden Waldflächen im Gemeindeteil Beelitz-Heilstätten. Auf dem Gelände soll Wohnbebauung mit ca. 1.000 Wohneinheiten entstehen und die Gebäude der ehemaligen Lungenheilanstalt sollen für Gewerbenutzbar gemacht werden. Teil 2 der Flächen mit Waldbestand liegen innerhalb des LSG's.</p> <p>Die Versiegelung innerhalb des Baufensters ist sehr hoch und liegt bei fast 50%. Versiegelte Flächen scheinen immer mehr zuzunehmen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum der versiegelte Teil so hoch ist. Dies wäre verständlich für gewerbliche Nutzung oder für Schulen und Kindergärten, aber nicht für Wohnbebauungen. Versiegelte Flächen vermindern die Wohnqualität und sorgen für eine Erwärmung des Kleinklimas innerhalb der Wohnbebauung. Aufgrund der wahrscheinlich häufiger auftretenden wärmeren Temperaturen in den Sommermonaten, wäre ein kühlender Effekt, durch mehr Begrünung ein Zugewinn für die Wohnqualität. Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Zufahrten und Gehwege sind mit einem wasserdurch-</p>	<p>Der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Versiegelung auf den Wohnbaufeldern nicht verändert. Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundfläche war bereits in der Begründung und auch in der Bilanzierung des Umweltberichts zur Festsetzung des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereiche 1“ enthalten, da von einer Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausgegangen worden ist. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird nun diese Überschreitungsmöglichkeit nochmals gesichert. Des Weiteren weisen die Baufelder zwar einen etwas höheren Versiegelungsgrad auf jedoch müssen die Baufelder auch mit den angrenzenden privaten Grünflächen</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>lässigen Belag zu realisieren.</p> <p>Auf dem Gelände wurden laut Artenschutzfachbeitrag keine Zauneidechsen nachgewiesen. Aus den Unterlagen ist nicht ersichtlich, wann die Begehungen stattgefunden haben.</p> <p>Das Vorhaben liegt teilweise im Trinkwasserschutzgebiet Schutzzone III des WSG Beelitz-Heilstätten. Aufgrund der klimatischen Änderungen sind Änderungen der hydrologischen Verhältnisse nicht auszuschließen. Die Einzugsgebiete und somit auch die Schutzzone II könnten sich verschieben. Es ist auszuschließen, dass Bebauung in Schutzzone II oder I fallen. Das Grundwasser ist zu schützen.</p> <p>Die Belange unserer vorhergehenden Stellungnahme vom 01. August 2022 wurden noch nicht abgewogen. Diese Stellungnahme behält auch weiterhin ihre Gültigkeit und wird aufrecht erhalten.</p> <p>Wir bitten um eine weitere Beteiligung in diesem Verfahren. Für den Fall, dass in dieser Sache ein das Verfahren beendender Bescheid ergeht (Zustimmung, Ablehnung, Einstellung), beantragen wir auf Grundlage von §3 Abs. 1 UIG deren Übersendung mit Eingangsbestätigung, vorzugsweise per E-Mail an info@landesbuero.de.</p>	<p>zusammen betrachtet werden. Unter Hinzunahme dieser nicht überbaubaren Grünflächen weisen die Baugebiete einen deutlich geringeren Überbauungsgrad auf.</p> <p>Die Begehungen sind der Dokumentation der Kartierung von 2017 (trias Planungsgruppe) zu entnehmen. Es fanden im Jahr 2017 insgesamt vier Begehungen in den Monaten Mai, Juni und August statt.</p> <p>Der Hinweis zur Trinkwasserschutzzone ist korrekt. Für das Plangebiet liegt eine Zustimmung durch die Wasserbehörde vor. Durch die Ausweisung von vorwiegend Wohngebieten mit Anschluss an unter anderem die Abwasserentsorgung wird dem Schutz des Grundwassers entsprochen. Eine Gefahr für das Grundwasser wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und den Änderungen nicht ausgelöst.</p> <p>Die Stellungnahme vom 01.08.2022 wurde im Zuge der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bereits abgewogen und in der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Darstellung der Stellungnahme und deren Abwägung erfolgt im Anschluss.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht vorgesehen. Die Informationseinholung auf Grundlage des § 3 Abs. 1 UIG wird zur Kenntnis genommen.</p>
	01.08.2022	<p>Die Verbände verweisen auf die Stellungnahme vom 02.07.2019 zum BP "Wohnquartier Beelitz-Heilstätte" (Stand 27.05.2019)</p> <p>Wir möchten in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Schutz der Biodiversität ein Gemeinwohlziel ist, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.</p> <p>Gerade in Zeiten, in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechender zukunftsweisender Umgang auch und vor allem von Verwaltungen und Planungsträgern erwartet.</p> <p>Im Sinne der gesellschaftlichen Wohlfahrt und Erhöhung der</p>	<p>Die Stellungnahme vom Juli 2019 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1 berücksichtigt und abgewogen. Die Hinweise und Ausführungen wurden darüber hinaus bereits berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.</p> <p>Der Stellungnahme zu den Bäumen im Siedlungsbereich kann nicht gefolgt werden. Mit der Ausweisung großflächiger nicht überbaubarer privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Waldgeprägte Grünfläche“ die zusammen mit der textlichen Festsetzung regelt, dass die vorhandene Vegetation auf diesen Flächen zu erhalten und zu entwickeln ist, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt, wird ein großer Anteil an Bäumen im Plangebiet gesichert und ggf. auch neu gepflanzt. Weitergehende Baumpflanzungen innerhalb der Baugebiete sind insbesondere aufgrund deren schmalen Zuschnitte nicht erforderlich.</p> <p>Maßnahmen für die Energiegewinnung auf den Dachflächen werden im Bebauungsplan nicht geregelt. Einen Ausschluss sieht der Be-</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>Lebensqualität muss der Aspekt " Bäume im Siedlungsbereich" einen höheren Stellwert erhalten und dementsprechend in den Planungen internalisiert werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass, aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen (vielfältige positive Wirkung auf die Gesundheit der Bevölkerung, Klimaresilienz der Kommunen usw.) Bäume im Siedlungsbereich den Charakter lokaler öffentlicher Güter haben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sind die Grünfestsetzungen zu überarbeiten und neu zu fassen.</p> <p>Aus energiepolitischen und aus Gründen des Klimaschutzes ist die Nutzung von Dachflächen zur Energiegewinnung mindestens zur Selbstversorgung sowohl öffentlicher als auch privater Neubauten festgeschrieben und durch eine Energiebilanz deutlich gemacht werden.</p> <p>Ebenso sollte die Begrünung von Flachdächern, zu mindestens teilweise, verbindlich gemacht werden.</p> <p>Auch der Hinweis (Nr. 5), dass anfallendes Niederschlagswasser zu versickern ist, ist als Festsetzung verbindlich zu machen. Entsprechende Sickermulden, Sammelflächen etc. sind in die Planung aufzunehmen und darzustellen.</p> <p>Aus Gründen des Klimaschutzes und des Schutzes der Biodiversität (Potenzial für Vogelschlag) sind großflächige Glasfassaden/Fensterfronten abzulehnen und entsprechende verbindliche Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Darüber hinaus sollten von vornherein vorsorglich Maßnahmen zur Ansiedlung von Gebäudebrütern in Betracht gezogen und baulich ermöglicht werden. Insbesondere sollten Dächer (z.B. Verwendung von Fledermaussteinen) und Traufbereiche entsprechend gestaltet werden.</p> <p>(s. a. https://www.gruenshoppen.de/rauchschwalbenhaus-rauchschwalbenbrutersatz-ausgleichsmassnahme-fuer-rauehschwalben)</p> <p>Die Festsetzungen zum Immissionsschutz zielen ausschließlich auf Lärmschutz/-Vermeidung ab.</p> <p>Im Hinblick auf die Lage des B-Plangebietes zum freien Land-</p>	<p>bauungsplan jedoch auch nicht vor, sodass die Zulässigkeit aufgrund des Umgebungsschutzes für die bestehenden Denkmaler erfolgen muss.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Dachflächen werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht geändert. Die nachträgliche Aufnahme zur Festsetzung von Gründächern ist auch vor dem Hintergrund der bereits realisierten und genehmigten Gebäude kritisch gesehen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 4 des brandenburgischen Wassergesetzes zu versickern. Dies soll auf den Baugrundstücken jeweils erfolgen. Von einer textlichen Festsetzung wurde abgesehen und ist aufgrund der Bodenverhältnisse und der Versickerungsfähigkeit auch nicht erforderlich. Entsprechende Sickermulden oder Sammelflächen sind daher auch nicht in die Planung aufzunehmen.</p> <p>Festsetzungen zu großflächigen Glasfassaden sind nicht erforderlich. Mit den Gestaltungsfestsetzungen wird geregelt, dass als Fassadenmaterial hauptsächlich Putz und Klinker in Teilbereichen auch Holz zum Einsatz kommt. Der Einsatz großflächiger Glasfassaden müsste darüber hinaus auch mit dem Denkmalschutz vereinbar sein. Ein Ausschluss per textlicher Festsetzung wird daher nicht als zwingend angesehen.</p> <p>Maßnahmen zur Ansiedlung von Gebäudebrütern können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergegeben.</p> <p>Dies gilt auch für insektenschonende Lampen und umweltschonende Beleuchtungssysteme. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet, von einer Festsetzung im Bebauungsplan aber abgesehen.</p>

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
		<p>schaftsraum sollte die Verwendung von insektenschonenden Lampen bzw. umweltschonenden Beleuchtungskonzepte für die Straßen/ Wegeräume sowie öffentlicher Gebäude obligatorisch sein und als Festsetzung aufgenommen werden.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren sowie zeitnahe Zusendung der Abwägungsergebnisse.</p>	
26 Stadt Treuenbrietzen		Keine Stellungnahme.	
27 Gemeinde Seddiner See	16.09.2022	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen hat die Gemeinde Seddiner See als Nachbargemeinde der Stadt Beelitz keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Es werden keine Belange der Gemeinde berührt.</p>	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
28 Amt Niemegk		Keine Stellungnahme	
29 Amt Brück	16.09.2022	Nach Durchsicht der bereitgestellten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass die Belange der amtsangehörigen Gemeinden Borkheide, Borkwalde, Linthe und Planebruch durch die Planung nicht betroffen sind.	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
30 Stadt Trebbin	12.09.2022	<p>Nach Durchsicht der mir übergebenen Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass seitens der Stadt Trebbin keine Anregungen und Bedenken zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Wohnquartier Beelitz-Heilstätten – Teilbereich 1“ vorgetragen werden.</p> <p>Weder planungsrechtliche Belange der Stadt Trebbin noch wahrzunehmende öffentliche Belange sondern von der Planung betroffen.</p>	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.
31 Gemeinde Michendorf		Keine Stellungnahme.	
32 Gemeinde Kloster Lehnin		Keine Stellungnahme.	
33 Stadt Werder (Havel)		Keine Stellungnahme.	
34 Gemeinde Schwielowsee		Keine Stellungnahme.	
35 Gemeinde	07.10.2022	Vielen Dank für die Beteiligung zur 1. Änderung und Erweiterung	Es sind <u>keine</u> abwägungsrelevanten Belange betroffen.

Behörde	Schreiben vom	Stellungnahme	
Nuthe-Urstromtal		<p>zung des Bebauungsplans "Wohnquartier Beelitz-Heilstätten - Teilbereich 1" der Stadt Beelitz.</p> <p>Es sind weiterhin keine planungsrechtlichen Belange der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und auch keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange von der Planung berührt.</p> <p>Seitens der Gemeinde Nuthe - Urstromtal werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p> <p>Für die Durchführung des Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.</p>	

Fazit:

Aus der Abwägung ergeben sich keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs.

Der Hinweis auf der Planzeichnung zum Gartendenkmal wird angepasst.

Die Begründung und der Umweltbericht werden ergänzt.