

Eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie betroffener Eigentümer zum Bebauungsplan "Wohnen Am Stellwerk" der Stadt Beelitz

Mit Schreiben vom 17.10.2022 wurden 6 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie betroffene Eigentümer gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zum Planentwurf und seiner Begründung (jeweils Stand Oktober 2022) beteiligt. Die Beteiligungsfrist endete am 07.11.2021.

Folgende betroffene Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie Eigentümer wurden beteiligt:

Landkreis Potsdam-Mittelmark	lfd. Nr. 1
First Horne Wohnbau GmbH	lfd. Nr. 2
Landesamt für Umwelt Brandenburg	lfd. Nr. 3
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR	lfd. Nr. 4
Landesbetrieb Forst Brandenburg	lfd. Nr. 5

Wasser- und Abwasserzweckverband – Nieplitz keine Stellungnahme.

Es gingen insgesamt 5 Stellungnahmen ein, die wie folgt geprüft und abgewogen wurden:

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Unterpunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	Landkreises Potsdam-Mittelmark 04.11.2022	1.1	Sachverhaltsdarstellung	<p>Mit Ihrem Schreiben bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, 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>	Sachverhaltsdarstellung
		1.2		<p>Untere Wasserbehörde <u>I. Einwände</u></p> <p>Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Beelitz.</p> <p>Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Beelitz veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, Jahrgang 29 Nummer 5, Bad Belzig vom 27. Mai 2022 verbietet das Einleiten oder Versickern von Niederschlagswasser, mit Ausnahme der breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen gering belasteter Herkunftsflächen. Das Versickern von Niederschlagswasser von Straßen, Radwegen und Plätzen erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis.</p> <p>Ein weiterer Verbotstatbestand stellt das Errichten oder Erweitern von Anlagen mit Erdsonden sowie das</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die neue Festsetzung des Wasserschutzgebietes Beelitz mit der dazugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung wurde in der 14. Sitzung des Kreistages Potsdam-Mittelmark vom 30.09.2021 unter der Beschluss Nummer: 2021/306 beschlossen. Das Plangebiet liegt nunmehr außerhalb des Schutzgebiets.</p> <p>Die Verbotstatbestände sind somit nicht verpflichtend anzuwenden.</p>

				<p>Errichten, Erweitern oder Erneuern von Bohrungen und Brunnen dar. Die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19, Nr. 32) regelt in §§ 3 und 4 die Anforderungen an das erlaubnisfreie Versickern und schließt bestimmte Herkunftsflächen aus. Die BbgVersFreiV gilt nur für Gebäude mit einer Grundfläche kleiner 400 m² sowie einer abflusswirksamen Fläche von kleiner 800 m². Sie gilt auch nicht für gewerblich genutzte Flächen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Niederschlagsentwässerung der privaten Grundstücke ist gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 Aufgabe des jeweiligen Bauherrn.</p>
		1.3	<p>Wasserver- und Entsorgung</p>	<p>II. Anregungen <u>a) Erschließung Abwasser – Teil Schmutzwasser, Trinkwasser</u></p> <p>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e, 8e BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere der sachgerechte Umgang mit Abwässern sowie die Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit zu berücksichtigen. Gemäß § 50 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemäß § 59 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) stellt die öffentliche Wasserversorgung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde dar. Gemäß § 54 Abs. 1 WHG zählt sowohl Schmutzwasser als auch Niederschlagswasser zum Abwasser. Der Gemeinde obliegt auch die Pflicht zur Beseitigung und Behandlung des auf ihrem Gebiet anfallenden Abwassers, § 66 BbgWG.</p>	<p>Berücksichtigung Der Wasser- und Abwasserzweckverband "Nieplitz" wurde an der Planung beteiligt. Er stimmt der Planung grundsätzlich zu. Die Erschließung des Plangebiets im Hinblick auf die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist somit grundsätzlich gesichert. Da die Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband erfolgen kann (s. o.), ist die Förderung von Grundwasser oder die Einleitung von (gereinigtem) Schmutzwasser in Gewässer nicht geplant. Angaben zur Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung werden in der Begründung soweit ergänzt, wie sie vorliegen.</p>

				Die Gemeinde hat die öffentliche Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung einschließlich der Behandlung in Abwasseranlagen dem WAZ „Nieplitz“ übertragen.	
		1.4	Niederschlagsbeseitigung	<p><u>b) Abwasser – Teil Niederschlagswasser</u></p> <p>Siehe Einwände durch die Lage innerhalb des WSG IIIB des Wasserwerkes Beelitz. Gemäß § 56 WHG i. V. m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde/Stadt zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Abweichungen bzgl. der Verpflichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers können sich gemäß § 66 Abs. 2 Nr. 1 i. V. § 54 Abs. 4 BbgWG ergeben. Dies betrifft vorrangig den Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer des Grundstückes und den Träger von öffentlichen Verkehrsanlagen, soweit das Niederschlagswasser außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile anfällt. Für die Niederschlagsentwässerung der Erschließungsstraße und der Gehwege sind Mulden und Rigolen vorgesehen. Die Niederschlagsentwässerung des Radweges wurde nicht dargelegt. Auf Grund der Lage in der WSG IIIB ist die Versickerung erlaubnispflichtig. Der Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung zu stellen bzw. ist gemäß § 10 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) eine einvernehmliche Lösung mit der unteren Wasserbehörde herzustellen, wenn die Straße dem öffentlichen Verkehr gewidmet wird und unter verantwortlicher Leitung der Gemeinde hergestellt und unterhalten wird. Hinweis: Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht nicht öffentlicher Grundstücke müssen gemäß dem</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Für die geplanten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet wurde eine Entwässerungsplanung erstellt. Das Regenwasser der Straße wird über Mulden versickert. Die Dimensionierung der Niederschlagsentwässerungsanlagen erfolgt nach den aktuellen Standards. Die Regenentwässerung der Baugrundstücke fällt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 in die Zuständigkeit der jeweiligen Bauherren. Im Bebauungsplanverfahren wurde geprüft und sichergestellt, dass die notwendigen Voraussetzungen für eine schadlose Bewirtschaftung auf dem eigenen Grundstück (Durchlässigkeit des Bodens, Grundwasserflurabstand, Bodenverunreinigungen, Flächenverfügbarkeit) gegeben sind. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass der Untergrund aufgrund des Grundwasserflurabstands und der Bodenverhältnisse grundsätzlich zur Versickerung geeignet ist. Die in der Stellungnahme vorgetragenen Hinweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu beachten und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>

				<p>gemeinsamen Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABl./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ erfolgen.</p> <p>Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im Rahmen der Bebauungsplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUK zum Thema Niederschlagswasser: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/wassermengenenbewirtschaftung/niederschlagswasser/</p>	
		1.5	<p>Grundwasserhaltung bzw. -absenkung</p>	<p><u>c) Oberflächengewässer</u> Keine Anregungen.</p> <p><u>d) Wasserschutzgebiet</u> Betroffen ist die WSG IIIB des Wasserwerkes Beelitz. Die Festsetzungen der Verordnung des Wasserschutzgebietes Beelitz sind zu beachten.</p> <p><u>e) Hochwasserrisiko</u> Keine Anregungen</p> <p>III Hinweise Grundwasserflurabstand: Der großräumige Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 5 bis 7,5 m uGOK. Damit liegt im Bereich des geplanten Bauplangebietes eine mittlere Grundwassergefährdung vor. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist diese innerhalb des Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß §</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Siehe Abwägungspunkt Nr. 1.2</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Eine Untersuchung der Niederschlagsentwässerung ist im B-Plan-Verfahren nicht erforderlich. Die in der Stellungnahme vorgetragene Hinweise sind in den Baugenehmigungsverfahren zu beachten und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.</p>

				49 (1) WHG anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.	Im Umweltbericht wird dargelegt, dass der Untergrund aufgrund des Grundwasserflurabstands und der Bodenverhältnisse grundsätzlich zur Versickerung geeignet ist. Die Hinweise betreffen in erster Linie die dem Bebauungsplan nachgeordneten Genehmigungsverfahren und sind in diesem Zusammenhang zu beachten.
		1.6	Bodenschutz	Untere Bodenschutzbehörde Die Stellungnahme der UBB vom 24.02.2021 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohnen Am Stellwerk" der Stadt Beelitz wird hiermit bestätigt. Da die in dieser Stellungnahme aufgeführten Einwendungen und Hinweise entweder bereits umgesetzt wurden oder derzeit sich in der Umsetzung befinden, wird seitens der UBB dem voranstehend genannten Bebauungsplan zugestimmt."	Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.
		1.7	Umwelt- und Naturschutz	Untere Naturschutzbehörde Keine Einwendungen, Hinweise oder Anregungen.	Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.
2	First Horne Wohnbau GmbH 04.11.2022	2.1	Private Belange	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir mit allen angefragten Punkten einverstanden sind.	Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.
3	Landesamt für Umwelt 04.11.2022	3.1	Sachverhaltsdarstellung	Die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden	Sachverhaltsdarstellung

				für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark.	
	Immissionsschutz 04.11.2022	3.2	Schallschutz	<p>Weitergehende Hinweise: Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>1. Sachstand</u> Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) „Wohnen am Stellwerk“ der Stadt Beelitz. Es beabsichtigt, im Plangebiet Einfamilien- und Doppelhäuser sowie für Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbebauung zu realisieren. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO1 ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 186/10 (teilweise), 186/11, 224/1, 224/2, 225 (teilweise) und 942 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Beelitz sowie das Flurstück 271 der Flur 9 der Gemarkung Beelitz. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,4 ha. Der B-Plan wird nach § 8 Abs. 4 BauGB2 als vorzeitiger Bebauungsplan durchgeführt. Er kann nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Bereits mit Stellungnahme 238/21 T26 als Bestandteil der Gesamtstellungnahme LFU-TOEB-3700/703+31#400697/2021 vom 07.12.2021 habe ich mich zu der Planung geäußert. Die in v. g. Stellungnahme geforderte Ergänzung in den textlichen Festsetzungen ist erfolgt.</p>	Sachverhaltsdarstellung

				<p><u>2. Fazit</u> Dem Vorhaben kann nunmehr hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. 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>Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Wasserwirtschaft 041.11.2022	3.3	Wasserwirtschaft	<p>Fachliche Stellungnahme Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 07.12.2021 eine Stellungnahme abgegeben. Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise zum BP „Wohnen am Stellwerk“ der Stadt Beelitz gegeben.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p>
4	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR 07.11.2022	4.1		<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: Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilien- und Doppelhäuser, sowie für Geschosswohnungsbau oder Reihenhausbau nordöstlich des Bahnhofs Beelitz Stadt. Das</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung</p>

				Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Gelände des Agrochemischen Zentrums Beelitz (GE-OTTEAM GmbH).	
		4.2	Altlasten, Bodenbelastungen, Grundwassergefährdung	<p>Durch eine Altlastenuntersuchung wurden Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Düngemittel festgestellt. Für Nickel und Zink wurden hohe Werte ermittelt. Auch erhöhte Werte von Mineralölkohlenwasserstoffen wurden festgestellt. Wir sehen hier eine erhebliche Gefährdung des Grundwassers. Laut Stellungnahme der uBB vom 15.10.2021 Seite 7 ist eine hinreichende Wahrscheinlichkeit für den Eintritt eines Grundwasserschadens im südöstlichen Bereich des Vorhabensgebietes vorhanden. Eine deutliche Grundwasserbelastung durch LHKW besteht auch am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes.</p> <p>Es ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar, dass hier ein Wohnbaugebiet realisiert wird. Der Boden müsste großflächig ausgetauscht und entsorgt werden. Der Boden ist überhaupt nicht brauchbar zum Anlegen eines Nutzgartens. Ebenfalls ist das Grundwasser hier nicht nutzbar. Als textliche Festsetzung muss ein Hinweis auf die Nichtnutzung des Grundwassers, wegen Verseuchung erfolgen. Die Einschränkung der Grundwassernutzung (2.11.1 Seite 47) soll als textliche Festsetzung deutlich erscheinen. In 2.1.3 vorletzter Absatz ist beschrieben, dass in den tieferen Grundwasserschichten Verunreinigungen mit Kohlenwasserstoffen bestehen. Dies ist übergreifend mit dem B-Plan Hermann Löns-Str. zu sehen, der schon bebaut wurden. Auch hier darf kein Grundwasser zur Gartenbewässerung gezogen werden. Laut Stellungnahme des uBB sind die Verunreinigungen</p>	<p>Kenntnisnahme Die Altlastenuntersuchungen, in denen Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Düngemittel festgestellt wurden, stammen aus Anfang der 90er Jahre. In den Untersuchungen aus 2021 wurde diese nicht mehr festgestellt. Vielmehr steht in der Zusammenfassung diverser Gutachten aus dem Jahre 2021 (anbei) als Ergebnis:</p> <p>Nach den diversen Untersuchungen auf der Fläche des ehemaligen ACZ kann eine von dem Gelände ausgehende Gefährdung des Menschen ausgeschlossen werden. Die Grundwasserbelastungen - insbesondere die vom nördlichen Nachbarbereich einsickernde LHKW Fahne - ist jedoch weiterhin zu beobachten. Die Untersuchungen des oberflächennahen Bodenschichten an einigen Verdachtspunkten lässt keine Gefahren erkennen, die nach einer Entsiegelung der Flächen auftreten könnten. Es wurden keine leichtflüchtigen Schadstoffe in den diversen Bodenproben aus dem oberflächennahen, ungesättigten Bereich festgestellt. Im Grundwasser sind solche Stoffe (LHKW) zwar nachweisbar, ein Ausgasen bis an die atmosphärische Luft ist jedoch ausgeschlossen.</p> <p>Die in den Bodenproben festgestellten Gehalte an wasserlöslichen Schadstoffen ist als sehr gering zu bezeichnen. Eine Belastung des Grundwassers durch einsickerndes Niederschlagwasser ist daher nicht zu besorgen.</p>

			<p>derzeit noch unter dem Beton als Feststoffe vorhanden. Nach einer Entsiegelung kann nicht abgeschätzt werden, wieviel der Schadstoffe freigesetzt wird und ins Grundwasser gelangen. Die Probenentnahme fand nur punktuell statt. Laut Handlungsempfehlung des Gutachtens muss nach der Entsiegelung eine erneute engmaschige Beprobung durchgeführt werden. Ein erneutes Gutachten ist anzufertigen. Die engmaschige Beprobung ist aufzuzeigen und eine Bodenbelastungskarte anzufertigen. Die ausführenden Firmen sind zu kontrollieren.</p> <p>Auch wenn das Trinkwasserschutzgebiet noch nicht betroffen ist, können die Schadstoffe, durch ein Leck in der darunterliegenden Torflinse, Richtung Trinkwasserschutzzone in einigen Jahren dort gelangen. Einzugsgebiete der Trinkwasserbrunnen können jahreszeitlich variieren und durch die Trockenheit der letzten Jahre sich verändern.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob Trinkwasserschutzgebiete gefährdet sind. Eventuell muss ein hydrologisches Gutachten erstellt werden.</p> <p>In der Begründung S. 17 wird von drei Regenwasserauffangbecken gesprochen. Es ist aber so, dass durch Sperrbrunnen aus dem verunreinigten Grundwasser Wasser abgepumpt wurde, um zu verhindern, dass die Schadstoffe mit dem Grundwasser in Richtung Trinkwasserschutzzonen strömen (was sie ohne Sperrbrunnen getan hätten). Auch wurde es in den Kuhwischgraben abgeleitet.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob aufgrund der Altlasten eine Versickerung des Regenwassers auf dem Gelände erfolgen kann. Die Hälfte der Fläche wird versiegelt. Reichen die restlichen 50 Prozent aus, um Regenwasser vor Ort und auf dem Grundstück zu versickern? Wer prüft die Umsetzung und Einhaltung der Versickerung</p>	<p>Das Grundwasser zeigt in einigen Bereichen, vor allem in dem tieferen Teil des Aquifers deutliche Gehalte an LHKW. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist als Quelle hierfür eine größere Kontamination in dem nördlich gelegenen vormaligen Standort der Kabelwerke Oberspree anzusehen. Diese Kontamination und deren Entwicklung wird mittels Grundwassermonitoring überwacht, die Messstelle P 6 auf dem Gelände des ehemaligen ACZ sollte in diese Überwachung mit einbezogen werden. Eine über diese bekannte Belastung hinaus gehende Gefährdung im Grundwasser besteht nicht. Die früheren teilweise hohen Konzentrationen an düngemittelspezifischen Substanzen ist auf ein unbedenkliches Maß reduziert.</p> <p>Die geforderte Einschränkung der Grundwassernutzung zur Gartenbewässerung ist im B-Plan umgesetzt. Aufgrund fehlender Rechtsgrundlage ist dieser Tatbestand als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen sind inzwischen abgeschlossen. Die Entsiegelung wurde engmaschig beprobt und die ausführenden Firmen wurden - wie von den Naturschutzverbänden gefordert - durch die UBB kontrolliert. Die Raster-Beprobung des entsiegelten Geländes ist fast abgeschlossen und hat zu keinen Bedenken seitens der UBB für eine Wohnnutzung geführt. Dies gilt auch für den Bereich der ehemaligen Regenwasserauffangbecken.</p> <p>Die UBB wurde ebenfalls an der Planung beteiligt und hat dem Vorhaben zugestimmt.</p>
--	--	--	--	---

				vor Ort? Ein Niederschlagswasserkonzept ist zu erstellen.	
		4.3	Baumschutz,	Auf Seite 20 der Begründung werden markante Solitäreibäume aufgeführt die teilweise als wertvoll (Stammumfang bis zu 250 cm) für viele Tierarten angesehen wurden. Diese Bäume sind laut. unserer Kenntnis schon gefällt worden.	<p>Kenntnisnahme Die Ausführungen des Umweltberichts stellen den Umweltzustand zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans dar. Zur Sicherung einer gestalterischen und ökologischen Mindestqualität, insbesondere zur Schaffung von Brutmöglichkeiten für Vögel als Maßnahme des besonderen Artenschutzes, setzt der Bebauungsplan für die allgemeinen Wohngebiete fest, dass pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen ist. Siehe dazu vertiefend Kapitel II "Umweltbericht", dort insbesondere Kap. II.2.3.5 und II.2.4.2)</p>
		4.4	Biotopschutz	<p>In der Planzeichnung ist ein Fuß- und Radweg eingezeichnet, der in die östliche Umgebung führt. Dieser Weg kann als Fuß- und Radweg zwischen den Gebäuden geführt werden. Er muss aber an der Plan- grenze enden. Begründung: Nach Osten schließt sich eine Moorlinse an, die von den Bahngleisen bis zur Berliner Str. (B2 alt) reicht und südlich und nördlich des Kuhwischgrabens vorhanden ist. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche (Wiese) wird schon jetzt durch illegale Verfestigungen geschädigt. Aufgrund der Ausweisung eines Fuß- und Radweges aus dem Wohngebiet wird hier die Moorlinse gefährdet. Ein Fuß- und Radweg darf hier nicht verfestigt werden (siehe auch unsere Stellungnahme vom 03. März 2021).</p> <p>Seite 43, Punkt 2.8: Diese Festsetzung über den Fuß- und Radweg kann so nicht bestehen bleiben, da der</p>	<p>Berücksichtigung Wie im Kapitel II.2.4.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt ist im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen den Übergang zu den Zuckerriesen sehr naturnah und wasserhaltend zu gestalten, um dem Moor die Möglichkeit einer Erholung zu geben. Die im Moor befindlichen Verdichtungen (Trampelpfade, Schottereinträge usw.) sollen im Rahmen der E+A Maßnahmen zurückgebaut werden und eine Wasserdurchlässige Möglichkeit der Querung der Wiesen als Naherholung gewährleistet werden.</p>

				<p>Weg durch die Wiesen geht und die Moorlinse gefährdet. Die Wiesen sind derzeit wenig frequentiert und noch nicht versiegelt. Ablagerungen von Bauschutt sind hier illegal entstanden. Mit diesem Weg wird die illegale Nutzung der Wiese durch Fuß, Rad und auch Motorrad und ggfls. sonstige motorisierten Maschinen begünstigt. Dies sollte unbedingt vermieden werden, um die letzten Moorlinsen zu erhalten. Wir sprechen uns strikt gegen einen Weg dort aus.</p>	
		4.5	Schallschutz	<p>Der Schallschutz (Seite 43) zur Bahntrasse ist nicht ausreichend. Vor allem nachts kann es zu Überschreitungen des Lärmpegels kommen. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung für den Schutzgut Mensch dar. Es ist nicht nachvollziehbar, dass den Hausbauern passive Maßnahmen zum Schallschutz aufgebürdet werden. Diese sollen Schalldämmung der Außenbauteile und schalldämmte Dauerbelüftungseinrichtungen umsetzen und haben dadurch Mehrkosten.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Wirkungsgrad aktiver Schallschutzmaßnahmen steigt, wenn der Abstand zum Emittenten so gering wie möglich ausfällt. Die Schallemissionen werden im vorliegenden Fall insbesondere durch die angrenzenden Eisenbahnanlagen verursacht. Auf planfestgestellte Flächen hat die gemeindliche Bauleitplanung keinen Zugriff, weshalb hier nur passive Schallschutzmaßnahmen zielführend sind. Die hierfür zuständige Behörde wurde an der Planung beteiligt und äußerte keine weiteren Bedenken oder hinweise.</p>
		4.6		<p><u>Fazit:</u> 1. Die Grundwasserverschmutzung besteht, nach der Entsiegelung (Betonplatte) sind die Rasterbeprobungen (uBB) mit Maßnahmeplan durchzuführen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass unter der Platte noch höhere Schadstoffwerte zu finden sind.</p> <p>2. Der HINWEIS auf Nichtnutzung des Grundwassers zur Beregnung, Bewässerung usw. soll/muss als Textliche Festsetzung in der Planzeichnung erscheinen (nicht nur lapidare Textzeile).</p>	<p>Kenntnisnahme Sie hierzu Abwägungspunkt Nr. 4.2</p> <p>Kenntnisnahme Sie hierzu Abwägungspunkt Nr. 4.2</p> <p>Kenntnisnahme</p>

				<p>3. Da bereits markante Bäume gefällt wurden, möge der Bauherr (die Bauherrin) der Stadt Beelitz zusätzliche Großbäume spenden, die an Ortsverbindungsstraßen untergebracht werden sollen.</p> <p>4. Das Monitoring der Grundwasserbeprobungsstellen (um die Schadstoffwanderung zu prüfen) soll öffentlich regelmäßig den Stadtverordneten vorgestellt werden.</p> <p>5. Der offizielle Fuß- und Radweg auf die Wiesen hin, soll nicht verfestigt werden also entfallen.</p> <p>6. Schallschutzmaßnahmenmehrkosten sind durch den Vorhabensträger zu tragen.</p> <p>7. Anstatt des BP wäre an dieser Stelle eine Renaturierung besser geeignet.</p> <p>Wir lehnen deshalb das Vorhaben weiterhin ab und beziehen uns auch auf unsere vorherigen Stellungnahmen. 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>Der Hinweis wurde an die Vorhabensträgern weitergeleitet. Da der Verursacher der Baumfällungen nicht festgestellt werden konnte, besteht hierfür keine rechtliche Verpflichtung. V</p> <p>Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zuständig hierfür sind die zuständigen Fachbehörden und nicht der Plangeber</p> <p>Kenntnisnahme Sie hierzu Abwägungspunkt Nr. 4.4</p> <p>Kenntnisnahme Sie hierzu Abwägungspunkt Nr. 4.5</p> <p>Kenntnisnahme Durch eine Renaturierungsmaßnahme würde einer baulichen Entwicklung des Grundstücks entgegenstehen und einen Übernahmeanspruch an die Gemeinde auslösen.</p>
Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde –	5	Forst	<p>Eine im Bebauungsplanvorentwurf im Norden des Plangebietes noch überplante Waldfläche (nördliche Teil von Flurstück 186/10 der Flur 4 der Gemarkung</p>	<p>Kenntnisnahme Die grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan wird zur Kenntnis genommen.</p>	

	14.11.2022			Beelitz) wurde laut vorliegendem Bebauungsplanentwurf aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Damit wird durch das o. g. Planvorhaben kein Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) überplant. Forstrechtliche Belange sind somit im weiteren Planverfahren gemäß den eingereichten Planunterlagen nicht zu berücksichtigen.	
--	------------	--	--	--	--