

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum

Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf August 2018

Stand der Planung: August 2018

Stand der Vorlage 10.06.2022

Vorlage zur Abwägung in der StVV am 16.06.2022

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
A – Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § Abs. 1 BauGB			
1	Landkreis Potsdam- Mittelmark 26.09.2018 Untere Wasserbehörde	<p>1. Die Untere Wasserbehörde gibt zum Bebauungsplan folgende Anregung: Die Fläche für die Planungsvariante befindet sich innerhalb des Einzugsgebietes Wasserwerk (WW) Ziesar (Datenquelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Grundwasservorratsprognose). Ein eigenständiger neuer Punkt wäre auf Grund der besonderen Gegebenheiten angebracht. Es handelt sich hier um ein Trinkwasserschutzgebiet das vor 1990 (1973) erlassen wurde und das als Rechtsverordnung fortgilt (§ 15 Abs. 4 BbgWG).</p> <p>In Bezug auf die fortgeltenden Trinkwasserschutzgebiete ist der nötige Schutz für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu gewährleisten. Bis zur Vorlage und Auswertung des notwendigen Schutzzonengutachtens sollten die Erkenntnisse der Einzugsgebiete aus der Grundwasservorratsprognose in die Planungen mit einfließen. Für Abstimmungen und weitere Erläuterungen ist die Kontaktaufnahme mit dem für Wasserschutzgebiete zuständigen Sachbearbeiter Herrn Magoltz von der unteren Wasserbehörde angeraten.</p> <p>In der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes gelten Verbote in Bezug auf Festsetzungen zu neuen Baugebieten.</p>	<p>1. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wurde durch Stellungnahme vom 09.05.2022 konkretisiert. Vergleiche Punkt 1.14 ff. der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Abfallwirtschaftsbehörde	<p>2. Dem o.g. Vorentwurf Bebauungsplan stehen gegenwärtig keine abfallrechtlichen Belange entgegen. Die beigefügten Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (öRE) sind zu beachten.</p> <p>Hinweise: 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. Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.</p>	<p>2. Belange der Behörde stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die allesamt den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Boden- schutzbehörde	<p>3. Nach Prüfung des oben bezeichneten Vorhabens hat die untere Bodenschutzbehörde keine Einwände zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im zukünftigen Gebiet des o.g. BPL keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.</p> <p>Hinweise Schädliche Bodenveränderungen vermeiden: Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Lassen sich Bodenverdichtungen nicht vermeiden, so ist der anstehende Boden nach Abschluss der Arbeiten durch geeignete Maßnahmen zu lockern. Das trifft vorrangig alle baubedingten Nebenflächen, Baustelleneinrichtungen, Lagerung von Materialien/ Erdstoffen sowie alle befahrbaren Flächen und Baustraßen.</p> <p>Darüber hinaus ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p>Erdaushub: Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.</p> <p>Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um die baurechtlich zulässigen Verfüllarbeiten vorzunehmen.</p> <p>Ein darüber hinaus gehender flächiger Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde.</p>	<p>3. Belange der Behörde stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von dem Grundstück verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht).</p> <p>Sollten anthropogene Aufschüttungen vorgefunden werden, ist bei der Ausführung der Tiefbauarbeiten folgende Vorgehensweise einzuhalten: Die anthropogenen Aushubmaterialien sind von den gewachsenen Sedimenten zu trennen und zur weiteren Bewertung vor Ort bereitzustellen.</p> <p>Die anthropogenen Aushubmaterialien sind gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004)“ zu beproben und der chemischen Untersuchung gem. Parameterliste der Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5 zuzuführen.</p> <p>Entsprechend dieser Deklarationsanalytik ist der Verwertungs-/ Entsorgungsweg der Materialien zu bestimmen.</p> <p>Aufschüttungen/Verfüllungen (Austauschboden): Für Aufschüttungen/Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen.</p> <p>„Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial; Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004“</p> <p>Entwässerung und Niederschlagsversickerung: Ein Eintrag von potentiellen Schadstoffen über das Niederschlagswasser in das Schutzgut Boden ist zu verhindern. Es muss sichergestellt sein, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird. Hierzu sind geeignete Vorsorgemaßnahmen zu treffen und auf Nachfrage der Unteren Bodenschutzbehörde vorzuweisen. Es gilt das Vorsorgeprinzip gemäß § 7 BBodSchG.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Naturschutz- behörde	<p>4. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen hier keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Arten-Bestandsdaten vor. Bitte wenden Sie sich dazu an das Artenkataster-führende</p> <p>Landesamt für Umwelt Abteilung Naturschutz Postfach 60 10 61 14410 Potsdam</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde verfolgt darüber hinaus im Plangebiet gegenwärtig keine Naturschutzplanungen und bereitet auch keine Naturschutzmaßnahmen vor.</p>	4. Zur Kenntnis
	Fachdienst Kataster und Vermessung	5. Es bestehen keine Bedenken	5. Zur Kenntnis

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Fachdienst Landwirtschaft	<p>6. Die Stadt Ziesar beabsichtigt einen Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ für Wohnzwecke im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha.</p> <p>Laut dem Feldblockkataster wird der überwiegende Anteil des Geltungsbereiches gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt, sodass Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur betroffen sind. Grundsätzlich ist der Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein Minimum zu begrenzen, da diese Flächen dauerhaft nicht mehr für die landwirtschaftliche Produktion zur Verfügung stehen. Ein Teil der Fläche wird bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die restliche Fläche soll laut § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.</p> <p>Die Fiener Agrargenossenschaft Ziesar e.G. bewirtschaftet den überwiegenden Teil dieser Fläche. Die Umsetzung des B-Plans ist mit dem genannten landwirtschaftlichen Betrieb abzustimmen, sodass landwirtschaftliche Arbeiten daran angepasst werden können.</p> <p>Aufgrund der im Punkt 4.8 Umweltbelange des Bebauungsplans genannten Regelungen sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.</p> <p>Insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan sowie für die Kompensation erfüllt werden, stimmt der Fachdienst Landwirtschaft unter dem Aspekt des allgemeinen öffentlichen Interesses zur Förderung von Wohnraum zu.</p>	<p>6. Die Flächen im Plangebiet werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Der Geschäftsführer der Fiener Agrargenossenschaft Ziesar e. G., Herr von Gottberg, hat auf telefonische Nachfrage am 03.05.2022 erklärt, dass die Flächen im Plangebiet, bei denen es sich um langjährige Grünlandbrachen handelt, nicht mehr bewirtschaftet werden und eine Wiederbewirtschaftung für den Betrieb nicht erforderlich und beabsichtigt ist.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
	Fachdienst Technische Bauaufsicht, Bereich Brandschutz	<p>7. Nach den Vorgaben des BauGB sind u. a. die Belange der Versorgung mit Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne besonders zu berücksichtigen [§ 1 (6) Nr. 8e BauGB]. Daher ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung, auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ sind mindestens 800 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich, sichergestellt ist. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen. [§ 14 BbgBO in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 BbgBKG und dem Arbeitsblatt des DVGW W 405]</p>	<p>12. Die Hinweise sind im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplanes zu beachten. Es ist nicht abzusehen, dass die Belange des Brandschutzes dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten. Die Stadt Ziesar prüft, ob im genannten Entfernungsbereich Hydranten für die genannte Löschwassermenge zur Verfügung stehen!</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachdienst Gesundheit</p>	<p>8. Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsdienst 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 2018, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung bezüglich der Auswirkungen und Einflüsse auf das Schutzgut Mensch geprüft.</p> <p>Angedacht ist, die Flurstücke 219 und 288 für überwiegende Wohnnutzung (Allgemeine Wohngebiete) planungsrechtlich abzusichern.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Im Punkt 4.8., Auswirkungen auf das Wasser, wird in den Unterlagen ausgeführt: „Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des nahegelegenen Wasserwerkes Ziesar.</p> <p>Durch die Neuversiegelung von maximal rund 4.300 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser entstehen.“</p> <p>Im Rahmen des Antragsverfahrens sind die Verbote, Beschränkungen und Duldungspflichten für die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Ziesar zu beachten und abzu prüfen.</p>	<p>8. Vgl. Punkt 1.14 der vorliegenden Abwägung.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>9. Immissionen</p> <p>In der Begründung unter Punkt 4.6, Belange des Immissionsschutzes, wird ausgeführt: „Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsflächen von zwei Gewerbebetrieben. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich zudem im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße.</p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Grundlage der Ergebnisse aus der Beteiligung des Landesamtes für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde und bei Erfordernis auf Grundlage weiterer Ermittlungen im nachfolgenden Verfahren in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.“</p> <p>In wieweit hier eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch aus gesundheitlicher Sicht vorliegt kann aufgrund fehlender Informationen nicht abgeschätzt werden. Hierzu ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich.</p> <p>Unerwünschter Schall wird als Lärm bezeichnet. Gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Schäden durch Lärm betreffen zum einen das Gehör und zum anderen den gesamten Körper.</p> <p>Selbst bei niedrigen, nicht –gehörschädigenden Schallpegeln z.B. durch Straßenverkehrslärm ist dies möglich. (Leitlinien Schutzgut Menschlichen Gesundheit, UVP-Gesell. e.V., Stand 2014).</p> <p>Lärm beeinflusst das autonome Nervensystem wie Kreislauf und Stoffwechselregulierungen. Diese treten auch im Schlaf und bei Personen auf, die meinen sich an den Lärm gewöhnt zu haben. Zu den möglichen Langzeitfolgen chronischer Lärmbelastung gehören neben den Gehörschäden auch Änderungen bei Biologischen Risikofaktoren (z.B. Blutfette, Blutzucker, Gerinnungsfaktoren) und Herz-Kreislauf-Erkrankungen wie Arteriosklerose, Bluthochdruck und bestimmte Herzkrankheiten einschließlich Herzinfarkt (z.B W. Babisch, Umweltmed. Informationsdienst 01/2011 und M. Bonacker, Silent City. Umgebungslärm, 2008). Darüber hinaus stellen aber auch die chronische Belästigung sowie lärmbedingte Schlafstörungen eine Einflussnahme auf das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit der betroffenen Bevölkerungsgruppen dar.</p> <p>Im Weiteren wird unter Punkt 4.8, Umweltbelange, ausgeführt: „Das Plangebiet ist möglicherweise Emissionen von benachbarten Gewerbebetrieben und der angrenzenden Bundesstraße ausgesetzt (vgl. Kapitel 4.6). Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind kaum ableitbar. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch überschreiten unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte nach gegenwärtigem Sachstand nicht die Schwelle der Erheblichkeit.“</p>	<p>9. Vgl. Punkte 4.2 und insbesondere 4.3 der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Der Stadt Ziesar ist bewusst, dass durch die Planung ein Wohngebiet als schutzbedürftige Nutzung insbesondere unmittelbar an einen Speditionsbetrieb heranrückt. Das Wohngebiet liegt auch im Einwirkungsbereich einer Bundesstraße. Mit der Entscheidung, die Neuentwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort zu sichern, nimmt die Stadt Ziesar im Rahmen der Abwägung in Kauf, dass Lärm auf die neuen Wohngrundstücke einwirkt, der von einzelnen Neubewohnern als störend und belästigend empfunden werden kann. Mittels Immissionsprognose wurden jedoch keine immissionsschutzrechtlich erheblichen Konflikte festgestellt, so dass auch davon ausgegangen werden kann, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Der Gewerbelärm auf dem Grundstück der Spedition hält nachts die Immissionsrichtwerte jedoch nur dann ein, solange nicht mehr als ein LKW pro Nachtstunde das Grundstück verlässt (Vgl. im Einzelnen Punkt 4.3 der vorliegenden Abwägung).</p> <p>Die Aspekte des Lärmschutzes werden in Verbindung mit der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Begründung untersetzt.</p> <p>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Da zu den Einflüssen, insbesondere in Bezug auf den durch Lärm, in der Begründung keine fundierten Aussagen gemacht werden, kann die o.g. Aussage nicht belegt werden.</p> <p>An die Unterlagen werden die Anforderungen gestellt, dass von Seiten des Fachdienstes Gesundheit die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch das geplante Vorhaben insbesondere durch Immissionen auf das Planungsgebiet sowie die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern abgeprüft werden können.</p> <p>Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>10. Im unmittelbaren Bereich des o.g. Vorhabens sind derzeit keine geschützten Bodendenkmale gemäß § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4 Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBL Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) bekannt.</p> <p>Gleichwohl ist begründet zu vermuten, dass hier bislang unbekannte Bodendenkmale im Boden verborgen sind.</p> <p>Dies lässt sich einerseits aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, wie der historischen Altstadt, Schichtenbefunde und Funde verschiedener Zeitstellungen konstatieren, welche sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sowie andererseits - per Analogieschluss - wegen der siedlungstopographisch für ur- und frühgeschichtliche Perioden typischen Lage des Planareals am Niederungsrand.</p> <p>Hintergrund ist dabei das bei allen vormittelalterlichen Ansiedlungen seit der Steinzeit zu beobachtende Bestreben, Nahtstellen zwischen verschiedenen Wirtschaftsräumen zu besetzen. In den feuchten Niederungen erlaubte die entsprechende Wiesenvegetation Weide- und Grünlandwirtschaft, während die höher gelegenen, trockeneren Hang- und Hochflächen Ackerbau ermöglichten (Ökotopengrenzlage). Höheren Lagen oder Geländekuppen dagegen blieben mit großer Regelmäßigkeit durch alle Perioden den Bestattungspätzen vorbehalten.</p> <p>Bereits bei der Voruntersuchung im Rahmen der Aufstellung des unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Petriworth“ konnte eine große Anzahl von Funden und Befunden beobachtet werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich diese bis in das Plangebiet erstrecken.</p> <p>Deshalb sollte möglichst frühzeitig im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsmaßnahmen eine Bestandsanalyse durchgeführt werden. Diese kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einer oberflächigen Prospektion bestehen. Hieran anschließende Sondageschnitte - lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat – ermöglichen eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen.</p> <p>Bodendenkmale sind geschütztes historisches Kulturgut, das bei Bau- und Erdarbeiten nicht ohne vorherige denkmalschutzrechtliche Erlaubnis und im Falle der erteilten Erlaubnis nicht ohne vorherige wissenschaftliche Dokumentation und Bergung geschädigt oder zerstört werden darf (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei der Erhaltung der bestehenden Denkmalsubstanz Priorität einzuräumen ist.</p>	<p>10. Es wurde eine gutachterliche Voruntersuchung der Bodendenkmalstrukturen durch oberflächige Prospektion und daran anschließende Sondageschnitte unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat durchgeführt. Die Untersuchung wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde überwacht. Im Ergebnis wurde die begründete Vermutung, dass im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind, dem Vernehmen nach nicht bestätigt.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Öffentliches Recht	11. Im Bebauungsplan werden die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO Nutzungen fast in Gänze ausgeschlossen. Lediglich der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden zugelassen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der dadurch eingeschränkten Nutzungen entsteht möglicherweise kein allgemeines, sondern ein reines Wohngebiet. Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen sollte nochmals überprüft werden.	11. Der Zulässigkeitskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird um die allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke erweitert. Damit werden im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet wird nach diesseitiger Rechtsauffassung gewahrt. Der Hinweis wird berücksichtigt.
		12. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des MSWV und des Mdl vom 03.09.1997 – Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB – vom Hersteller der Planunterlage auf dem Original des Bebauungsplanes die unter der Nummer 4.5 vorgegebene vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung abzugeben ist.	12. Die katasterrechtliche Bescheinigung erfolgt auf dem am Ende des Aufstellungsverfahrens zu bearbeitenden Satzungsexemplar. Der Hinweis wird berücksichtigt.
		13. Die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind gem. § 4 Abs. 4 BauGB zusätzlich in das Internet einstellen und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Es ist nicht ersichtlich, dass dies das Amt Ziesar beachtet hat.	13. Bisher wurden lediglich die Behörden frühzeitig beteiligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mittels Auslegung erfolgt auf Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Dann werden die auszulegenden Unterlagen auch in das Internet eingestellt. Der Hinweis wird berücksichtigt.

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Untere Wasserbehörde 09.05.2022</p>	<p>14. Sie arbeiten im Auftrag der Stadt Ziesar an dem Entwurf des Bebauungs-planes Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar und haben mich entsprechend der Stellungnahme des Landkreises zum Vorentwurf vom 26.09.2018, Az.: 03123-18-60 bezüglich der Lage innerhalb des Wasserschutzgebietes, WSG III des WW Ziesar um Konkretisierung gebeten.</p> <p>Wie Ihnen bereits mitgeteilt worden ist, befindet sich das geplante Baugebiet komplett innerhalb der Wasserschutzzone III. Die Festsetzung basiert auf dem Beschluss des Kreistages vom 29.11.1973. Wasserschutzgebiete gelten als Rechtsverordnung in der Fassung der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz -Schutzgebiete und Vorbehaltsgebiete- vom 02.07.1982 bis zum Erlass einer neuen Rechtsverordnung fort. Als die für die Festsetzung von Verboten und Nutzungsbeschränkungen zum genannten Zeitpunkt anzuwendende Rechtsnorm galt die TGL 24348/02. Darin wurden auch Neubebauungen, insbesondere Verkehrswege kritisch bewertet und in der tabellarischen Auflistung mit Vorbehalt bis hin zum Verbot gesehen. Sowohl aus rechtlicher als auch aus fachlicher Sicht besteht für diese Schutzgebiete ein dringender Überarbeitungsbedarf, siehe auch § 15 Abs. 4 Satz 2 BbgWG. Dabei sind die Wasserversorger, hier WAZ Ziesar, für die Vorlage der fachlichen Grundlage einer Schutzgebietsausweisung zuständig. Mit der Erstellung der notwendigen hydrogeologischen Gutachten hat der WAZ Ziesar die Fugro Consult GmbH beauftragt. Das Gutachten wurde mit Datum vom 29.04.2015 der unteren Wasserbehörde vorgelegt.</p> <p>Einwendungen: Mit der Lage innerhalb der derzeit bestehenden Schutzzone III des WW Ziesar gelten nach § 52 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Anforderungen, die dazu führen, dass die Neuausweisung von Bebauungsgebieten verboten ist.</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung: Nach dem vorliegenden Gutachten der Fugro Consult GmbH aus dem Jahr 2015 wurden die Einzugsgebietsgrenzen und die Fließzeitisochronen, welche Grundlage der Schutzgebietsausgrenzung bilden, neu ermittelt. Danach liegen ca. 50 % des Plangebietes künftig außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die restlichen 50 % verbleiben in der Schutzzone III und bilden fast identisch die Grenze der Schutzzone II. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das Plangebiet zur Hälfte innerhalb der künftigen Schutzzone II liegt, in dem ein absolutes Bauverbot besteht.</p> <p>Das Plangebiet könnte als Ausgleich für die verlorenen ca. 50 % in Richtung des Petritores, außerhalb der laut Gutachten ausgewiesenen Schutzgebietsgrenzen weiterentwickelt werden.</p> <p>Ein Auszug aus der Einzugsgebietskarte des hydrologischen Gutachtens ist meine Stellungnahme im Anhang beigefügt.</p>	<p>14. Gemäß § 52 WHG gelten besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten. Nach § 52 Abs. 1 Satz 1 WHG können z. B. in durch Rechtsverordnung festgesetzten Wasserschutzgebieten oder durch behördliche Entscheidung in Wasserschutzgebieten, soweit der Schutzzweck dies erfordert, bestimmte Handlungen verboten oder für nur eingeschränkt zulässig erklärt werden. Die zuständige Behörde kann von Verboten, Beschränkungen sowie Duldungs- und Handlungspflichten nach § 52 Abs. 1 Satz 1 WHG eine Befreiung erteilen, wenn der Schutzzweck nicht gefährdet wird oder überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dies erfordern.</p> <p>Auf Grundlage der Ausführungen der unteren Wasserbehörde ist nicht ersichtlich, dass die vorliegende Neuplanung eines Wohngebietes der rechtskräftigen Altfestlegung der Wasserschutzzone III entgegensteht. Eine neue überarbeitete Rechtsverordnung u. a. auf Grundlage des bekannt gegebenen Gutachtens der Fugro Consult GmbH wurde noch nicht erlassen. Die Stadt Ziesar hält an der Planung fest. Sie gewichtet damit im Rahmen der Abwägung die Neuausweisung eines Wohngebietes an diesem konkreten Standort in einer bestehenden und durch neue Rechtsverordnung in Aussicht genommenen Trinkwasserschutzzone höher als die durch die untere Wasserbehörde vorgebrachten Bedenken. Sie bringt damit auch einen Mangel an möglichen Standortalternativen für die Entwicklung von Wohngebieten in der Kernstadt zum Ausdruck. Demnach besteht ein dringendes öffentliches Interesse für die Neuentwicklung eines Wohngebietes gerade an diesem konkreten Standort unter Zurückstellung von Belangen des Trinkwasserschutzes. Die Stadt geht davon aus, dass die Entwicklung des Wohngebietes nicht zu einer Gefährdung der langfristigen Versorgungssicherheit mit Trinkwasser führen kann.</p> <p>Die Bedenken werden nicht berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>15. a) Erschließung</p> <p>Wasserversorgung</p> <p>Gemäß § 50 Abs. 1 WHG ist die öffentliche Wasserversorgung eine Aufgabe der Daseinsvorsorge und gemäß § 59 BbgWG stellt die öffentliche Wasserversorgung eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde dar. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8e sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes insbesondere die Belange der Versorgung mit Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit zu berücksichtigen.</p> <p>Schmutzwasserbeseitigung</p> <p>Sollten Gebiete keinen Anschluss an die Sammelkanalisation haben, sind geeignete Verfahren zur Schmutzwasserentsorgung anzuwenden. Für die Errichtung einer Kleinkläranlage ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen und die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang beim Abwasserbeseitigungspflichtigen einzuholen. Abflusslose Sammelgruben und deren Leitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten. Weiterhin ist der zuständige Abwasserbeseitigungspflichtige zu informieren. Die Schmutzwasserleitung und die abflusslose Sammelgrube sind demnach gemäß der Technischen Regel zur Selbstüberwachung des Landes Brandenburg (TRSüw) nach Errichtung und wiederkehrend auf Dichtheit zu prüfen.</p>	<p>15. Der TAZV „Ziesar“ hat keine Bedenken hinsichtlich der gesicherten Wasserversorgung geäußert. Es wird daher davon ausgegangen, dass die öffentliche Wasserversorgung des neuen Wohngebietes gesichert ist.</p> <p>Es ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung beabsichtigt. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist dies auch eine Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes.</p> <p>Dem Vernehmen nach ist ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung nur über die westlich oder nördlich angrenzenden privaten Nachbargrundstücke realistisch. Für die Gewährleistung einer gesicherten Erschließung über private Nachbarflurstücke ist die Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich. Die Aussagen zur beabsichtigten Realisierung einer geordneten Trinkwasser- und Abwasserentsorgung des neuen Wohngebietes sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Bereits im Bebauungsplan-Verfahren ist hinreichend zu dokumentieren und ggf. bei Erfordernis durch geeignete Festsetzungen zu sichern, dass der Bebauungsplan auch hinsichtlich der Abwasserentsorgung vollzugsfähig ist.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
		<p>16. b) Niederschlagsversickerung</p> <p>Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG dem Begriff Abwasser zuzuordnen. 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.</p> <p>Geplante Festsetzungen zur Versickerungspflicht müssen gemäß dem 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>Die Versiegelung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.</p>	<p>16. Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist möglich und beabsichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Die Stadt Ziesar beabsichtigt auch keine entsprechenden Festsetzungen zur Versickerungspflicht oder entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt bekennt sich dazu, im vorliegenden Bebauungsplan die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht zu regeln.</p> <p>Hinweis: Auch das innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser sollte vor Ort versickert werden. Details hierzu sind im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen der konkreten Straßenplanung zu klären.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>17. c) Hochwasserschutz</p> <p>Das Plangebiet ist von Hochwassergefährdungen nicht betroffen.</p> <p>d) Grundwasserflurabstand</p> <p>Der großräumige Flurabstand schwankt zwischen >5 bis 7,5 Meter u. GOK.</p> <p>Sollten bei größeren Bautiefen Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, so sind diese innerhalb des jeweiligen Bauverfahrens zu beantragen. Die Absenkung des Grundwassers ist gemäß § 49 (1) WHG anzeigepflichtig. Eine Grundwasserabsenkung bedarf einer wasserrechtlichen Entscheidung.</p>	<p>17. Zur Kenntnis</p>
02	Regionale Planungs- gemeinschaft Havelland-Fläming	Keine Stellungnahme	Zur Kenntnis

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 18.09.2018	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.</p> <p>Erläuterungen: Z 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B: Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in der Stadt Ziesar zulässig durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (für die Stadt Ziesar sind das insgesamt ca. 1,4 ha). Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen (§ 13b BauGB) kann nur durch Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption erfolgen.</p> <p>Nach der vorliegenden Begründung sollen in dem Bebauungsplan ca. 0,8 ha Wohnsiedlungsflächen unter Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption festgesetzt werden. Das zulässige Maß an neuen Wohnsiedlungsflächen wird somit durch die aktuelle Planung nicht überschritten, es verbleibt noch ein Rest von ca. 0,6 ha zusätzlicher Entwicklungsoption.</p> <p>Bindungswirkung 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</p> <p>Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planung steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde noch auf Grundlage des nicht mehr geltenden LEP B-B abgegeben. Gemäß Ziel 5.5 (2) des nunmehr geltenden LEP HR beträgt die Eigenentwicklungsoption der Stadt rund 2,5 ha (1 ha je 1000 Einwohner 2018). Zusätzlich verfügt die Stadt als grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 5.7 über eine Wachstumsreserve von 2 ha je 1000 Einwohner 2018.</p> <p>Die Stadt ist nicht in der Lage, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nur unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu decken. Sie gewichtet die Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch durch Siedlungserweiterung von hier rund 0,9 ha höher als eine etwaig ausschließliche Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete. Das Plangebiet grenzt zu zwei Seiten an Siedlungsflächen an und weist mit dem Weg „Alte Keramik“ bereits gewichtige Ansätze einer Verkehrserschließung auf. Weitere Medien der technischen Infrastruktur sind jedoch noch nicht vorhanden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, noch fußläufig zum Stadtzentrum im diffusen Randbereich der Kernstadt die Entwicklungspotentiale am Rande einer bestehenden Siedlung (Stadt) unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu entwickeln. Die Kernstadt Ziesar ist offensichtlich der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Insofern ist die neue Wohnsiedlungsfläche einem siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt zugeordnet.</p> <p>Der Grundsatz G 5.1 LEP HR wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Die Stadt Ziesar hat Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass die erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken nicht innerhalb bestehender Siedlungsgebiete gedeckt werden kann. Sie misst der Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt des betroffenen rund 0,9 ha großen Freiraums. Die Einschränkung der Siedlungsentwicklung auf überwiegend wegesbegleitende und baulich bereits überwiegend vorgeprägte Bereiche sichert eine Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.</p> <p>Der Grundsatz G 6.1 LEP HR wird teilweise berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
04	Landesamt für Umwelt 10.10.2018	<p>1. Belang Immissionsschutz</p> <p>Planinhalt</p> <p>Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für Wohn-bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, auf einer rund 1,1 ha großen Fläche, östlich der Bundesstraße B 107 in Ziesar geschaffen werden. Die Stadt Ziesar unterstützt mit dem B-Plan das Begehren der Grundstückseigentümer der Flurstücke 219 und 288, die Fläche zu überwiegenden Wohnzwecken zu entwickeln. Vorgesehen ist die Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Aufstellung des B-Plans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sollen nicht Inhalt des B-Plans sein. Von den gemäß § 4 Abs.2 zulässigen Nutzungen werden lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nicht ausgeschlossen.</p> <p><i>Hinweis: Der Ausschluss der genannten Nutzungen spricht nach meiner Ansicht nicht mehr für ein Allgemeines sondern eher für ein Reines Wohngebiet.</i></p> <p>Beurteilung</p> <p>Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, mit dem dazugehörigen Beiblatt 1. Die Orientierungswerte des Beiblatt 1 dienen als Maßstab für die Beurteilung der festgestellten Lärmimmissionen, beziehen sich auf den Rand der Bauflächen und sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, von dem im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann. Die Orientierungswerte betragen für:</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A) – nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm 40 dB(A) für Gewerbe</p> <p>Reine Wohngebiete (WR): tags 60 dB(A) – nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm 45 dB(A) für Gewerbe</p> <p>Zur Beurteilung von Geräuschemissionen durch gewerbliche Anlagen ist die Technische Anleitung für Lärm (TA-Lärm) heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm entsprechen zahlenmäßig den Orientierungswerten. Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen die IRW am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Außerdem ist bei der Berechnung der Beurteilungspegel für die Tageszeit in den Gebieten nach 6.1 Buchstabe d bis f der TA-Lärm, ein Zuschlag für Ruhezeiten zu berücksichtigen.</p>	<p>1. Der Zulässigkeitskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird um die allgemein zulässigen Anlagen für soziale Zwecke erweitert. Damit werden im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Anlagen für soziale Zwecke zulässig sein. Der Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet wird nach diesseitiger Rechtsauffassung gewahrt.</p> <p><i>Der Hinweis wird berücksichtigt.</i></p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><i>Anmerkung zum Planungsrecht:</i> Die Beurteilung des B-Plans von planungsrechtlicher Seite ist zwar nicht mein Belang, jedoch wird nach meiner Kenntnis im Land Brandenburg bei der Anwendung des § 13 b BauGB, die Ausweisung von reinen Wohngebieten (WR) angestrebt. In diesem Fall wären die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete heranzuziehen.</p>	
		<p>2. Verkehrslärm</p> <p>Bundesstraße B107 In der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg wird für die Bundesstraße B107 in diesem Bereich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV von 2000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von SV = 6% angegeben. Geht man von dieser Verkehrsmenge, einer maximalen Geschwindigkeit von 50 km/h und 25 m Abstand der Baugrenzen zur Straßenmitte aus, ergeben überschlägige Berechnungen im Bereich der zur Straße gelegenen Baugrenzen Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte für WA am Tag um 2 dB(A) und in der Nacht um 5 dB(A) überschreiten. Aufgrund der ermittelten Beurteilungspegel sind keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich. Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen sollten jedoch an den, der Straße abgewandten, Gebäudeseiten angeordnet werden.</p> <p>Bundesautobahn BAB 2 In einer Entfernung von rund 1400m liegt südlich des Plangebietes die BAB 2 mit der Raststätte Buckautal. In der Straßenverkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg wird für die BAB 2 in diesem Bereich eine Durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV von 52000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von SV = 45% angegeben. Aufgrund des relativ großen Abstandes zur BAB 2 kommt es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm.</p> <p>Die Erschließung des Plangebietes soll von der Straße „Am Bahnhof“ über eine in das Plangebiet führende öffentliche Straßenverkehrsfläche erfolgen, die als Sackgasse mit Wendeanlage endet. Da die Straße einzig der Erschließung des Wohngebietes dient, sind hier keine schädlichen Emissionen durch den von der Straße ausgehenden Verkehrslärm zu erwarten.</p>	<p>2. Mittels der Lärmimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass in Bezug auf den von der Bundesstraße B 107 ausgehenden Straßenverkehrslärm verbindliche textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz nicht erforderlich sind. Diese unterbleiben daher.</p> <p>Auf dem Bebauungsplan erfolgt folgender textlicher Hinweis: „Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Emissionen der angrenzenden Bundesstraße B 107. In den an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zwischen den Punkten ab und def angrenzenden Baugrundstücken sollten keine Schlaf- oder Kinderzimmer straßenseitig zur Bundesstraße B 107 angeordnet werden. Sollte dies dennoch der Fall sein, sollten diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden.“ Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Gewerbelärm</p> <p>Nach den Ausführungen im Begründungstext befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsflächen von zwei Gewerbebetrieben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt wurde im Jahr 2014 im Bauantragsverfahren (Az: 03269-14-10/ Gz: BA325/14) zum Neubau eines Büro-, Lager- und Unterstellgebäudes für eine Heizungs- und Sanitärfirma am Standort „Petritor 38“ beteiligt. Die Baugenehmigung wurde mit Datum vom 06.07.2015 erteilt. Das Lagergebäude grenzt an die westliche Geltungsbereichsgrenze des B-Plans. Nach Ausführungen des Begründungstextes wurde die südöstliche und östliche Gebäudewand des rund 600m² großen Gebäudes als Plangebietsgrenze festgelegt. Die Beurteilung und Zustimmung zu dem Bauantrag erfolgte aufgrund der Tatsache, dass die umgebende Bebauung den Schutzanspruch eines Mischgebietes aufweist. Das geplante WA rückt jetzt an den Anlagenbetrieb heran, was unter Umständen zu Einschränkungen für den Betrieb führen kann.</p> <p>NF: <i>Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass durch den Anlagenbetrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA bzw. WR an den Immissionsorten eingehalten werden können.</i></p> <p>Nördlich an das Plangebiet grenzen Flächen, deren derzeitige Nutzung nach Angaben des Begründungstextes unklar ist. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass dieses Grundstück derzeit gewerblich genutzt wird. Im Landesamt für Umwelt liegen keine Informationen zu Betrieben auf dieser Fläche vor.</p> <p>Im Jahr 2004 wurde das Landesamt für Umwelt im B-Plan Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 5 „Petriworth“ beteiligt, dessen Geltungsbereich sich auf den Flächen befand und das Gebiet als Mischgebiet festsetzte. Damals wurde auf der Fläche von der Nutzung durch einen LKW-Service ausgegangen.</p> <p>NF: <i>Es ist zu klären, welche Firmen auf der Fläche ansässig sind. Außerdem ist zu prüfen, ob durch die Gesamtheit der gewerblichen Anlagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des B-Plans eingehalten werden können.</i></p>	<p>3. Es wurde eine Immissionsprognose als für die Abwägung bedeutendes Material durch einen Sachverständigen erarbeitet. Diese wird als Anhang 2 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf beigelegt.</p> <p>Der Gewerbelärm auf dem Grundstück Petritor 38 wird in der Immissionsprognose als nicht relevant eingeschätzt. Vgl. hierzu S. 6 f. und 19 der Immissionsprognose.</p> <p>Die Immissionsprognose kommt auf S. 19 zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen: „Der Gewerbelärm auf dem Grundstück der Spedition hält nachts die Immissionsrichtwerte ein, solange nicht mehr als ein LKW pro Nachtstunde das Grundstück verlässt. Diese Immissionsverträglichkeit ist dann nicht mehr gegeben, wenn regelmäßig mehr als ein LKW das Grundstück in der Nacht verlassen würden. Um zu vermeiden, dass nachträglich Immissionskonflikte – z. B. durch eine Vergrößerung der Fahrzeugflotte der Spedition – entstehen, sollte eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Bauträger des Wohngrundstücks und dem Betreiber der Spedition getroffen werden, die eine Ausdehnung der nächtlichen LKW-Fahrten ausschließt. Als Maßnahme zum Schallschutz wurde eine Lärmschutzwand in Verlängerung der Gebäudefront der Werkstatt-halle geprüft. Um die Obergeschosse der geplanten Häuser wirksam schützen zu können, müsste diese Wand 5 m hoch sein. Dies ist als nicht realisierbar anzusehen. ... Der Gewerbelärm auf dem benachbarten Grundstück der Spedition ... ist am Tage immissionsverträglich.“</p> <p>Der Stadt Ziesar ist bewusst, dass durch die Planung ein Wohngebiet als schutzbedürftige Nutzung unmittelbar an einen Speditionsbetrieb heranrückt. Es wurde nachgewiesen, dass bei dieser Nachbarschaft immissionsschutzrechtliche Konflikte ohne Errichtung einer Lärmschutzwand (nur) dann nicht zu erwarten sind, wenn die Spedition tatsächlich entsprechend der geschilderten Betriebsabläufe weiterhin betrieben wird. Die Stadt soll als Träger der Bauleitplanung daher vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels städtebaulichen Vertrages mit den Betreibern der Spedition sicherstellen, dass die immissionsverträglichen Betriebsabläufe insbesondere hinsichtlich der Nachtfahrten auch langfristig eingehalten werden. Mit der Entscheidung, die Neuentwicklung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Speditionsbetrieb zu sichern, gewichtet die Stadt Ziesar im Rahmen der Abwägung die Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung an diesem Standort höher als die potentielle Entwicklung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen stören können. Vorhandene Gewerbebetriebe müssen zukünftig bei ihrer weiteren Entwicklung auch auf die Schutzbedürfnisse des neuen Wohngebietes Rücksicht nehmen.</p> <p>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		4. Belang Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	1. Zur Kenntnis

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
05	Landesbetrieb Straßenwesen 10.10.2018	<p>Der Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans grenzt im Osten an die Bundesstraße (B) 107 Am Bahnhof. Der betreffende Abschnitt der Bundesstraße befindet sich straßenrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt Ziesar.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit 9 Einzelhäusern und 2 Doppelhäusern (s. städtebauliches Konzept der Begründung zum Bebauungsplan). Die innere verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung, ist über eine Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer) und einer weiteren Erschließungsstraße entlang der Bundesstraße vorgesehen. Für beide Straßen ist jeweils eine Anbindung an die B 107 im Bereich der Bestandszufahrten geplant.</p> <p>Die B 107 Ortsdurchfahrt Ziesar - Ost wurde im betreffenden Abschnitt in den Jahren 2016 / 2017 als Gemeinschaftsmaßnahme mit der Stadt Ziesar verkehrsgerecht ausgebaut. Die Abnahme der Baumaßnahme war am 15.02.2018.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Potsdam (LS) hat in Auftragsverwaltung für den Bund, die Belange der Bundesstraße zu vertreten. Dem vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans Stand: August 2018 wird unter folgenden Auflagen zugestimmt, die im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beachten sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes, ist über die inneren Erschließungsstraßen (Stichstraße mit Wendehammer und Parallelstraße entlang der B 107) mit Anbindung an die B 107 im Bereich der Grundstückszufahrt „Alte Keramik“ [Gemarkung Ziesar, Flur 6, Flurstück 242 (neu 316)] zu gewährleisten. Der Zufahrtsanschluss „Alte Keramik“ befindet sich im Abschnitt 085 bei ca. km 2,380 der Bundesstraße und wurde im Zusammenhang mit dem Ausbau der B 107 Ortsdurchfahrt Ziesar - Ost neu hergestellt. <p>Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist daher zu prüfen, ob der neu hergestellte Zufahrtsanschluss für die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes und für den Anschluss der Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer) ausreichend dimensioniert ist. Der Schleppkurvennachweis ist für das maßgebende Bemessungsfahrzeug zu führen.</p> <p>Sollte eine Änderung des Zufahrtsanschlusses im Bereich der Bundesstraße erforderlich werden, sind die notwendigen baulichen Maßnahmen im Bebauungsplan konkret zu erläutern.</p> <p>Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten für den verkehrsgerechten Anschluss der Erschließungsstraße an die Bundesstraße, die Stadt Ziesar zu tragen hat.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Stadt Ziesar geht davon aus, dass der bestehende Zufahrtsanschlusses „Alte Keramik“ für die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes hinreichend dimensioniert ist und bauliche Maßnahmen zur Änderung des Zufahrtsanschlusses nicht erforderlich sind. <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2. Im Bereich des Zufahrtsanschlusses „Alte Keramik“, sind für wartepflichtige Kraftfahrer, die in die Bundesstraße einbiegen wollen, die nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Punkt 6.3.9.3 vorgegebenen Sichtfelder auf den bevorrechtigten Rad- und Kfz-Verkehr zu gewährleisten. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen. Ergänzend ist zu regeln, dass die Sichtfelder von baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern.</p>	<p>2. Der rund 2,4 m breite straßenbegleitende im Zweirichtungsverkehr zugelassene Radweg führt im Bereich des Plangebietes in (nur) rund 1 m Entfernung an den zukünftigen Wohngrundstücken mit ihren Einfriedungen vorbei. Deshalb ist es zur zukünftigen Vermeidung von Unfällen gerade in Bezug auf den Radverkehr erforderlich, dass die Freihaltung von Sichtfeldern links und rechts vom Anschluss der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Bundesstraße gesichert wird. Der bestehende Abstand der östlichen Plangebietsgrenze zur Fahrbahn der Bundesstraße von mindestens 9 m innerhalb der Ortsdurchfahrt erfordert keine Sicherung von Sichtdreiecken.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden 3 m tiefe Flächen als Sichtdreiecke von der Einmündung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Norden und Süden festgesetzt. Mittels textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass innerhalb dieser Flächen bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nur offene Einfriedungen zulässig. Durch diese Festsetzungen wird die erforderliche Anfahrtsicht nach Norden und Süden auf den Radweg gesichert. Die Festsetzung erfolgt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
		<p>3. Der Bebauungsplan, weist die inneren Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsfläche aus. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans, sind die inneren Erschließungsstraßen und der Zufahrtsanschluss „Alte Keramik“ durch die Stadt Ziesar als öffentliche Gemeindestraßen zu widmen.</p>	<p>3. Die Stadt Ziesar bekennt sich dazu, die inneren Erschließungsstraßen des geplanten Wohngebietes als öffentliche Straßenverkehrsflächen zu entwickeln. Mit der Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan gelten die betreffenden Flächen als öffentliche Gemeindestraßen gewidmet. Die Stadt Ziesar regelt vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern die Modalitäten für die Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt inkl. des erforderlichen Ausbaustandes.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>4. Einer weiteren direkten Anbindung des geplanten Wohngebiets an die B 107 über die innere Erschließungsstraße (Parallelstraße) im Bereich der zweiten Grundstückszufahrt bei ca. km 2,305 der Bundesstraße, wird seitens des LS nicht zugestimmt, Aufgrund des straßenbegleitenden Geh- /Radweges, der für Radfahrer im Zweirichtungsverkehr zugelassen ist, würde hier ein weiterer Konfliktpunkt entstehen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vertretbar.</p> <p>Für die zweite Zufahrt ist im Bebauungsplan der Rückbau des Zufahrtsanschlusses im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße zu regeln. Im Bereich der Rückbaufläche sind das Bankett der Bundesstraße und das Bankett des straßenbegleitenden Geh-/Radweges fachgerecht wieder herzustellen. Zwischen der Fahrbahn der Bundesstraße und dem Geh-/Radweg ist eine Entwässerungsmulde neu zu profilieren. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern.</p>	<p>4. Die ursprünglich vorgesehene zweite Zufahrt zum geplanten Wohngebiet im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Flurstück 288 wird gestrichen. Das neue Konzept sieht nur noch eine Zufahrt im Bereich der bestehenden Zufahrt „Alte Keramik“ vor. Die Stadt Ziesar schließt mit dem Eigentümer des Flurstücks 322 vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes einen städtebaulichen Vertrag, in dem die Modalitäten zum Rückbau der zweiten Zufahrt entsprechend den Forderungen der Behörde geregelt werden.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
		<p>5. Im Fall der Änderung des bestehenden Zufahrtsanschlusses „Alte Keramik“, ist die konkrete Ausführungsplanung (Lage- und Höhenplan mit Angaben zu den Bestands- und Planungshöhen, Regelquerschnitt, Nachweis der Schleppkurven, der Sichtfelder und der Entwässerung) rechtzeitig vor dem geplanten Baubeginn mit dem LS, Dezernat Planung West einvernehmlich abzustimmen. Die Zustimmung des LS zu den Planunterlagen ist Voraussetzung für die Änderung des Zufahrtsanschlusses „Alte Keramik“.</p>	<p>5. Die Stadt Ziesar geht davon aus, dass der bestehende Zufahrtsanschluss „Alte Keramik“ für die verkehrliche Erschließung des geplanten Wohngebietes hinreichend dimensioniert ist und bauliche Maßnahmen zur Änderung des Zufahrtsanschlusses nicht erforderlich sind.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
		<p>6. Das Plangebiet ist ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Bundesstraße ausgeht, zu schützen.</p> <p>Gemäß der Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg wurde für den betreffenden Abschnitt der B 107 im Jahr 2015 ein Verkehrsaufkommen von 2.487 Kfz/24 h (DTV-Wert) mit einem SV-Anteil von 15,40/ ermittelt.</p> <p>Die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen, sind durch den jeweiligen Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen zu finanzieren. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist hierfür nicht verantwortlich.</p>	<p>6. Vgl. Punkte 4.2 der vorliegenden Abwägung. Im Ergebnis der vorliegenden Immissionsprognose werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Stadt Ziesar ist bewusst, dass die Behörde für die Umsetzung und Finanzierung der Maßnahmen nicht verantwortlich gemacht werden kann.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
06	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 25.09.2018	<p>Im engeren Bereich des genannten Vorhabens selbst sind zwar bisher keine Bodendenkmale bekannt geworden, doch besteht eine an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens im Sinne einer begründeten Vermutung. Diese lässt sich vor allem aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmalen (BD Nr. 30615) konstatieren, weil deren konkrete Ausdehnung unbekannt ist.</p> <p>Hier handelt es sich vor allem um die mittelalterliche (Gewerbe/Handwerkersiedlung) die unmittelbar im Norden angrenzt, und die sicherlich mit Keramikproduktion zu tun hatte.</p> <p>Zur eigenen Planungssicherheit - es geht letztlich um Art und Umfang der Bebaubarkeit des Planungsareals - empfehlen wir in einem solchen Falle dringend eine archäologische Bestandsanalyse.</p> <p>Diese sollte sinnvoller Weise zeitlich im Vorfeld geplanter Bau- und Erschließungsmaßnahmen stattfinden, um bei Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz im Untergrund möglicherweise noch planerisch reagieren zu können (sog. bodendenkmalverträgliche Nutzung, z.B. Verzicht auf Unterkellerung, Spielplatz- oder Parkplatzbereiche).</p> <p>Daher reicht es auch nach unserer Erfahrung nicht aus, erst das Anlegen der Gräben für Medien- und Versorgungstrassen oder der Erschließungsstraßen archäologisch betreuen zu lassen.</p> <p>Eine solche Bestandsanalyse kann zunächst unaufwendig und kostengünstig in einer oberflächigen Prospektion, wenn möglich nach Pflügen und Abregnenlassen, des Areals bestehen. In einer nächsten Intensitätsstufe können</p> <p>Sondageschnitte - lediglich unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat - schnell und zuverlässig eine Beurteilung der im Boden verborgenen Bodendenkmalstrukturen erlauben. Weiteres kann jederzeit bei einem gemeinsamen Gesprächstermin erörtert werden. Exakt so wurde 2005 bei der Beplanung des Nachbargrundstücks vorgegangen, was dann zur Aufgabe der Planung führte.</p> <p>Weiteres kann jederzeit bei einem gemeinsamen Gesprächstermin erörtert werden.</p> <p>Nach Abschluss der Bestandsanalyse wird die Denkmalfachbehörde hinsichtlich der ggf. weiteren notwendigen archäologischen Maßnahmen umgehend eine abschließende Stellungnahme abgeben.</p>	<p>Es wurde eine gutachterliche Voruntersuchung der Bodendenkmalstrukturen durch oberflächige Prospektion und daran anschließende Sondageschnitte unter Humusabnahme bis auf das anstehende Substrat durchgeführt. Die Untersuchung wurde durch die untere Denkmalschutzbehörde überwacht. Im Ergebnis wurde die begründete Vermutung, dass im Plangebiet Bodendenkmale vorhanden sind, dem Vernehmen nach nicht bestätigt.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
07	Landesamt für Bauen und Verkehr 03.06.2019	<p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung und bezogen auf die zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Belange der v. g. Verkehrsbereiche werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Bezüglich der geplanten Anbindungen des Standortes an das öffentliche Straßennetz (hier die Bundesstraße 107/Papitzer Chaussee und die Landesstraße 93/Sopsdorfer Chaussee) weise ich an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass diese mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung West abzustimmen sind, zumal lt. der vorliegenden Begründung zum B-Plan im Querschnitt der Landesstraße Änderungen angedacht sind (vgl. Aussage unter Punkt 4.5 der Begründung zum B-Plan).</p> <p>Des Weiteren bitte ich zu beachten, dass mögliche Behinderungen des Verkehrs auf den v. g. beiden Straßen während der Baumaßnahmen, insbesondere im Bereich der geplanten Zufahrten, zu vermeiden sind bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden.</p> <p>Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung lassen sich aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes keine konkreten Hinweise und Forderungen ableiten.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Behörde äußert keine Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde beteiligt.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
8	IHK Potsdam 26.09.2018	Gegen die vorgelegte Planung bestehen keine Bedenken.	<p>Die Behörde äußert keine Bedenken.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
9	Kreishandwerker- schaft Brandenburg/ Belzig 03.09.2018	Nach Prüfung Ihrer eingereichten Unterlagen bestehen unsererseits keine Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Keramikstraße“ in Ziesar. Unsere wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.	<p>Die Behörde äußert keine Bedenken.</p> <p>Zur Kenntnis</p>
10	WAZV Ziesar	(keine Stellungnahme)	Zur Kenntnis
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	(keine Stellungnahme)	Zur Kenntnis

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
12	E.DIS Netz GmbH 01.10.2018	<p>Wir beziehen uns auf Ihre E-Mail vom 29.8.2018 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagebestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Auf jeden Fall sind unsere vorhandenen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen und zu sichern. Die Lage unserer Versorgungsleitungen ist rechtzeitig bei unserem Bereich Netzdokumentation als Bestandsplanauskunft einzuholen.</p> <p>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für das Plangebiet keine elektrotechnische Erschließung vorliegt. Für die geplante Erschließung ist die Errichtung einer neuen Transformatorstation und Verlegung von Leitungen notwendig.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden.</p> <p>Bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Niederspannungsnetz werden innerhalb geschlossener Bauungen grundsätzlich Kabel verlegt. Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und ggf. neue Transformatorenstationen errichtet. Wir bitten daher zu berücksichtigen, dass die Erschließung von Vorhaben sowie instandhaltungsbedingte Wechsel der Anlagen auch weiterhin möglich sein müssen. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt befinden, genutzt.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren. 	<p>Die Stadt Ziesar und die Grundstückseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass für die erforderliche Erschließung des neuen Wohngebietes auch die Errichtung einer Transformatorstation erforderlich ist.</p> <p>Die Aussagen zum beabsichtigten Standort der Transformatorstation sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden. Bereits im Bebauungsplan-Verfahren ist hinreichend zu dokumentieren und ggf. bei Erfordernis durch geeignete Festsetzungen zu sichern, dass der Bebauungsplan auch hinsichtlich der elektrotechnischen Erschließung vollzugsfähig ist. Dies kann die Sicherung eines konkreten Standortes für die Transformatorstation durch Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität erfordern.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Keramikstraße“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 8/2018

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden bzw. dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im O. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Um einen sicheren netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p> <p>Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939)</p>	
13	<p>Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg 30.08.2018</p>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt) beauftragt, Auskunftser-suchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Netzbetreiberverantwortung namens und im Auftrag der GASAG AG, der EMB Energie Mark Brandenburg GmbH,...</p> <p>Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beige-fügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. ...</p> <p>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.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Leitungen der NBB. Diese liegen in den umliegenden Straßen Petritor, Petriwinkel und Am Bahnhof (hier nur bis zum Grundstück Am Bahnhof 11). Die Stadt Ziesar und die Grundstückseigentümer nehmen zur Kenntnis, dass auch für die Gewährleistung eine zentralen Gasversorgung des neuen Wohngebietes eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erforderlich ist. Eine etwaige Erschließung direkt von der Straße Petritor her über Privatgrundstücke setzt eine grund-buchliche Sicherung von Leitungsrechten voraus.</p> <p>Zur Kenntnis</p>