

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

Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf November 2023

Stand der Planung: November 2023

Stand der Vorlage 10.09.2025

Vorlage zur Abwägung in der StVV am2025

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			

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p>Landkreis Potsdam-Mittelmark 22.05.2024 Untere Wasserbehörde</p>	<p>1. Die untere Wasserbehörde stimmt grundsätzlich dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gartenstraße/ Ecke Am Bahnhof“ zu, wenn die nachstehenden Anregungen mit aufgenommen werden.</p> <p>I. Einwendungen: Keine Einwendungen.</p> <p>II. Anregungen</p> <p>a) Erschließung: keine Anregungen</p> <p>b) Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Festlegungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers wurden im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans nicht getroffen. Dies ist im Bebauungsplan eindeutig festzulegen.</p> <p>Niederschlagswasser ist gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG dem Begriff Abwasser zuzuordnen.</p> <p>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>Hinweis: 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 Bauwerksplanung“ erfolgen.</p> <p>Demnach ist für die Festlegung der Versickerungspflicht die Versickerungsfähigkeit des betroffenen Grundstücks im Rahmen der Bauwerksplanung nachzuweisen. Weitere Informationen des MLUL zum Thema Niederschlagswasser: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/wasser/wassermengenbewirtschaftung/niederschlagswasser</p> <p>Vor dem Festsetzen bestimmter Maßnahmen ist die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks durch den Planungsträger nachzuweisen.</p>	<p>1. Die Stadt Ziesar bestimmt mittels textlicher Festsetzung, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern ist. Dies gilt auch für das (zukünftige) Grundstück der privaten Verkehrsfläche. Für die Niederschlagsversickerung sollen demnach die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig sein.</p> <p>Auf den Baugrundstücken stehen unter Hinweis auf die Festsetzung einer GRZ von 0,3 hinreichend Flächen zur vollständigen Versickerung des auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers zur Verfügung. Die konkrete technische Lösung zur Sicherung einer vollständigen und schadlosen Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken und insbesondere innerhalb der privaten Verkehrsfläche sollen für jeden Einzelfall im Vollzug des Bebauungsplanes konkretisiert und nachgewiesen werden. Innerhalb der Baugrundstücke soll eine Versickerung vorzugsweise über begrünte Mulden und nur bei Erfordernis im Einzelfall über ein Mulden-Rigolen-System erfolgen. Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird für die vollständige Versickerung des auf dem zukünftigen Straßengrundstück anfallenden Niederschlagswassers die Anlage von hinreichend dimensionierten Rigolen unter der Fahrbahn erforderlich sein. Entsprechend des Bodengutachtens stehen im Plangebiet unterschiedliche Böden an, die jeweils versickerungsfähig sind, auch wenn sie keine optimalen Voraussetzungen für eine Niederschlagsversickerung bieten. In der Themenkarte „Retentionsflächen Überschwemmung“ unter geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/1315 sind für das Plangebiet und seine nähere Umgebung keine Signaturen enthalten, aus der eine mangelnde Versickerungsfähigkeit abgeleitet werden könnte. Im Vollzug des Bebauungsplanes wird es erforderlich sein, dass jeder Grundstückseigentümer für sein Grundstück ein Bodengutachten fertigt und die Bemessungsgrundlagen für die vollständige Niederschlagsversickerung auf seinem Grundstück konkret ermittelt.</p> <p>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Abfallwirtschaftsbehörde	<p>2. Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Gartenstraße/Ecke Am Bahnhof" der Stadt Ziesar gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p><u>1. Einwendungen</u> Die UAWB hat keine fachlichen Einwendungen zum geplanten Vorhaben.</p> <p><u>2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Weiter gehende Hinweise:</u></p> <p>1. Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen. Anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen Die Probenahme und Analytik hat nach den Vorgaben der PN 98 zu erfolgen. Ab dem 01.08.2023 sind diesbezüglich die Anforderungen gemäß Abschnitt 3, Unterabschnitt 2 ErsatzbaustoffV einzuhalten. Hierfür dürfen ausschließlich akkreditierte Labore beauftragt werden. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung entsprechend § 9 KrWG gebietet einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten. Folgende Pflichten sind in diesem Zusammenhang bei Bau- und Abbrucharbeiten (Gesamtabfallmenge > 10 m³) zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL):</p>	<p>2. Belange der Behörde stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Die allesamt den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ausgeführt.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) - Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV - Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV - Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV <p>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. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahme-scheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen einzureichen.</p> <p>2. Im Zusammenhang mit einer ggf. notwendigen Entsorgung anfallender mineralischer Abfälle hat die Zuordnung der Abfälle zu einer Abfallart nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) entsprechend des Erlasses zur Neufassung der "Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" vom 1. März 2023 (Amtsblatt für Brandenburg, 2023, Nr. 13, Seite 243) zu erfolgen. Der Mindestparameterumfang richtet sich dabei nach Anlage 5, Tabelle 1 des vorgenannten Erlasses.</p> <p>3. Hinsichtlich der Entsorgung ggf. anfallender <u>gefährlicher Abfälle</u> gilt: Die Entsorgung regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. <u>Gefährliche Abfälle</u> zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungs-verordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung ist folgende Einrichtung zuständig: - Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB), Groß-beerenstraße 231, 14480 Potsdam, Tel. 0331 27930, www.sbb-mbh.de <u>Gefährliche Abfälle</u> gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von 2.000 kg (Kleinmengen), bezogen auf alle als gefährlich eingestuften Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter</p> <p>- https://www.sbb-mbh.de/de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer/</p> <p>beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Weitergehende Hinweise zum elektronischen Nachweisverfahren finden Sie unter</p> <p>https://www.sbb-mbh.de/fileadmin/media/publikationen/merkblaetter/merkblatt_signatur_2012.pdf</p> <p>Bei einem Anfall von mehr als 2.000 kg an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).</p> <p>4. Bei einem geplanten Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC- Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschicht sind die Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen – Abschnitt 4 der Ersatzbaustoffverordnung zu erfüllen. Die zum Einsatz in ein technisches Bauwerk vorgesehenen RC-Materialien müssen die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 2 der EBV einhalten und der Einbau der mineralischen Ersatzbaustoffe hat nur in den für sie jeweils zulässigen Einbauweisen nach Anlage 2 der EBV zu erfolgen. Lieferscheine des eingebauten Recyclingmaterials sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.</p> <p>5. Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.</p> <p>6. Bei der Planung sind die Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers entsprechend dem beigefügten Informationsblatt zu beachten.</p>	

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Untere Boden- schutzbehörde	<p>3. I. Einwendungen: keine</p> <p>II. Hinweise zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nach der BÜK300 um Gley-Braunerden. Es sind lehmige Sande der Zustandsstufe 3. Sie weisen nach der Bodenschätzung Bodenzahlen von 41 auf. Dies entspricht einem hohen Ertragspotential (nach Landschaftsrahmenplan LK Potsdam-Mittelmark) für eine gärtnerische (entspricht landwirtschaftlicher) Nutzung.</p> <p>Der Boden unterliegt vor allem während der Bauzeit starker Beanspruchung und es besteht die Gefahr der dauerhaften Schädigung.</p> <p>Die Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmekapazität von Böden kann durch ungewollte baubedingte Verdichtungen sehr stark eingeschränkt werden. Dies trifft auf die vorhandenen Böden aufgrund der tiefgründig hohen Humusgehalte und festgestellter bindiger Beimengungen zu. Als Folge von Verdichtungen können im vorliegenden Fall die Wasserhaushaltsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion und die Lebensraumfunktion für Pflanzen und Bodenorganismen eingeschränkt werden.</p> <p>Bodenverdichtungen führen in Zeiten hoher Niederschläge (sicht- und spürbar durch Vernässungen) zur Verminderung des Kf-Wertes (Durchlässigkeitsbeiwert, Wasserleitfähigkeit) und der Wasseraufnahmekapazität von Böden. In niederschlagsreichen Zeiten ist eine hohe Wasserleitfähigkeit des Bodens wichtig für den Schutz vor lokaler Vernässung und lokalem Hochwasser. Durch eine hohe Wasseraufnahmekapazität kann in Trockenzeiten Bodenwasser für die Vegetation bereitgestellt werden, was zu kleinräumigen Kühleffekten und gesunden Wohnverhältnissen erheblich beiträgt.</p> <p><u>Zur Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden sind folgende Schutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zum Schutz des Bodens vor Verdichtung sollen Baustelleneinrichtungen auf die Bereiche der geplanten Stellplatzflächen beschränkt werden. Eine Inanspruchnahme künftig unversiegelter Flächen (insbesondere der Grünanlagen/Gärten) im Plangebiet ist auszuschließen. 	<p>3. Die Hinweise zur Bodenbeanspruchung und die genannten als textliche Festsetzungen aufzunehmenden Schutzmaßnahmen werden als Hinweise in Kapitel 5.3 unter „Auswirkungen auf den Boden“ aufgenommen. Die Hinweise sollen im Vollzug des Bebauungsplanes beachtet werden.</p> <p><i>Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.</i></p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> - Eine witterungsangepasste Bauzeitenplanung ist zu realisieren > Unterlassung von Bodenarbeiten bei zu nassem oder zu trockenem Boden. Die Befahrbarkeit von Böden richtet sich nach DIN 19639 Tabelle 2 und Bild 2. - Schutz besonders beanspruchter Bereiche durch Kiesschüttung bzw. Anlage von Wegen bereits zu Beginn der Baumaßnahme - Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen. - Ein Eintrag von schädlichen Stoffen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindert/vermindern. → Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt. Darüber hinaus sind die auf Baustellen geltenden Sicherheitsbestimmungen und Auflagen zu beachten. <p>III. Weitergehende Hinweise</p> <p>Besondere Böden Nach der Themenkarte „LK PM Landschaftsrahmenplan; Karte 8; Teilblatt Nordwest: Besondere Böden, Maßstab 1:50.000“ des LK Potsdam-Mittelmark vom 19.07.2006 liegen keine besonderen Böden vor.</p> <p>Altlasten Die Flurstücke im Verfahrensgebiet/Vorhabengebiet sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.</p>	
	Untere Naturschutzbehörde	<p>4. A. Einwendungen: Keine.</p> <p>B. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>Es bestehen keine Bedenken dagegen, die Umweltprüfung auf die Mindestinhalte des Umweltberichts entsprechend der Anlage 1 zum BauGB zu beschränken.</p> <p>Für den Geltungsbereich des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar (im Folgenden: B-Plan) liegen bei der unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vor.</p>	<p>4. Die Hinweise unter B und C werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>In der Begründung wird ergänzend ausgeführt, warum Zielen, Erfordernissen oder Maßnahmen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht entsprochen wird. Die Stadt Ziesar gewichtet die Gründe für die Standortwahl höher als die Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. Die Stadt Ziesar hat sich bewusst für die relativ kleinteilige Siedlungserweiterung an diesem Standort unter behutsamer Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur entschieden. Bei der Fläche handelt es sich um eine behutsame Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur zwischen dem im Zusammenhang bebauten</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die untere Naturschutzbehörde verfolgt im Plangebiet gegenwärtig keine Naturschutzplanungen und bereitet auch keine Naturschutzmaßnahmen vor.</p> <p>C. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB (→ Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).</p> <p>D. Weitergehende Hinweise Rechtserhebliche Hinweise 1) Berücksichtigung der Landschaftsplanung Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Konkret sind das</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Landschaftsprogramm (https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/ueberuns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~01-12-2000-landschaftsprogramm-brandenburg), - der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (https://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreisverwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan/) und - der Landschaftsplan. <p>Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.</p> <p>Im B-Plan fehlt (noch) die Begründung, warum Zielen, Erfordernissen oder Maßnahmen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht Rechnung getragen wird. Diese Begründung ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmung zu ergänzen.</p>	<p>Ortsteil und einer Bundesstraße mit einem gegenüberliegenden Gewerbegebiet in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum. Die geplante Entwicklung ist ein Beitrag zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung aufgrund fehlender Bauflächen. Die Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (hier: gemischte Bauflächen) dargestellt. Durch die Planung werden rund 0,67 ha Freiflächen in Anspruch genommen. Die Stadt hat das aktivierbare Bauflächenangebot innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (insbesondere Baulücken, leer stehende Gebäude, Brachflächen) geprüft. Insbesondere das Bauflächenangebot für Eigenheime ist innerhalb der bestehenden Ortsteile ausgesprochen knapp. Die Stadt ist nicht in der Lage, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nur unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen in bestehenden Siedlungsbereichen zu decken. Sie misst der Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern an diesem bereits verkehrstechnisch erschlossenen Standort ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt der betroffenen Freiflächen.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2) Besonderer Artenschutz</p> <p>Die als Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des B-Plans formulierten Vermeidungsmaßnahmen sollten – soweit wie rechtlich möglich – festgesetzt, hilfsweise mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vereinbart werden.</p> <p>3) Baumschutz/Baumersatz</p> <p>Sofern die Durchführung des B-Plans zur Beseitigung von Bäumen und Feldgehölzen führen kann, die aktuell gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM geschützt sind, ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB die Kompensation bereits auf der Ebene abschließend zu regeln, weil die GehölzSchVO PM im Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß § 1 Abs. 1 GehölzSchVO PM keine Anwendung mehr findet. Dafür eignet sich eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, die sich am Ersatzmaßstab des § 8 Abs. 1 GehölzSchVO PM orientieren kann.</p> <p>Die Ausgleichsverpflichtungen können auch durch eine vertragliche Regelung über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb von qualifizierten Flächenpools abgelöst werden.</p> <p>Um die im Verhältnis zu Neupflanzungen wertvolleren Bestandsbäume möglichst zu erhalten, sollten letztere auf die Verpflichtungen entsprechend der Textlichen Festsetzung 1.4.1 angerechnet werden.</p> <p>4) Pflanzliste</p> <p>Zur Förderung der Biodiversität wird angeregt, möglichst viele heimische Gehölzarten für die geplanten Gehölzpflanzungen festzusetzen, deren Standortansprüche im B-Plan-Gebiet erfüllt sind. Insofern wird auf die Anlage zur GehölzSchVO PM verwiesen (https://www.potsdam-mittelmark.de/fileadmin/Redakteure/PDF/Formulare_Fachbereiche/FB_Umwelt_Landwirtschaft_Verbraucherschutz/Naturschutz/GehoelzschVO_KT-Beschluss2011_0.pdf), die alle heimischen Baum- und Straucharten mit ihren Standortansprüchen enthält.</p>	<p>Auf die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen. Sie sollen mittels städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Grundstücksentwickler vereinbart werden.</p> <p>Der potentielle Verlust von Bäumen, die aktuell gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM geschützt sind, wird durch die textliche Festsetzung 1.5.1 mit allgemeiner Pflanzbindung für die Baugrundstücke ersetzt. In die textliche Festsetzung 1.5.1 wird folgender Wortlaut eingefügt: „Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den oben genannten Anforderungen entsprechen. Hecken sind nur aus heimischen Laubholzarten zu pflanzen.“</p> <p>Die im BP-Vorentwurf enthaltene Pflanzliste wird gestrichen und durch die textliche Festsetzung 1.5.2 ersetzt: „Bei Pflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung 1.5.1 sind ausschließlich Arten der in der Anlage 1 zum Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18. September 2013 (ABI. S. 2812ff) in Tabelle 1 enthaltenen Liste gebietsheimischer Gehölze Brandenburgs zu verwenden. Es sind auch Kultur-Apfel (<i>Malus domestica</i>), Kultur-Birne (<i>Pyrus communis</i>), Kultur-Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) und Sauerkirsche (<i>Prunus cerasus</i>) zulässig.“</p> <p>Die Hinweise werden überwiegend berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachdienst Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz, Bereich Brandschutz</p>	<p>5. 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 sind mindestens 800 l/min 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>Die Verkehrswege im Plangebiet sind, soweit aufgrund der möglichen Bebauung (z.B. Gebäudeklasse > 3, Sonderbau) oder Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen. [§ 5 (1) und (2) BbgBO]</p> <p>Die Feuerwehrezufahrt und die Bewegungsfläche sind zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>5. Nach Angaben des Amtes Ziesar befinden sich an den Kreuzungspunkten Gartenstraße/Am Bahnhof, Brandenburger Tor/Brandenburger Landstraße/Am Bahnhof und Gartenstraße/ Brandenburger Tor Unterflurhydranten als Löschwasserentnahmestellen, welche die erforderliche Leistung von 48 m³ über 2 Stunden erbringen. Die Entfernung über öffentlich nutzbare Verkehrswege bis zum am weitesten entfernt liegenden Bauvorhaben im Nordwesten des Plangebietes beträgt vom Kreuzungspunkt Gartenstraße/Am Bahnhof 140 m und von den anderen beiden genannten Kreuzungspunkten 320 m bzw. 340 m. Der leistungsfähige Löschbrunnen am Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Ziesar in der Gartenstraße 16 befindet sich rund 500 m entfernt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Lösch-wasserversorgung für das Plangebiet als zukünftiges Wohngebiet gesichert ist. Die Stadt Ziesar regelt mit dem Grundstücksentwickler die Mindestanforderungen zur Ausführung der privaten Verkehrsfläche mittels städtebaulichen Vertrag.</p> <p>Im Vollzug des Bebauungsplanes ist sicherzustellen, dass die Feuerwehrezufahrt und die Bewegungsfläche zu kennzeichnen und dauerhaft freizuhalten sind.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachdienst Gesundheit</p>	<p>6. Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008, in der aktuellen Fassung, zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen.</p> <p>Das o.g. Vorhaben, Stand November 2023, wurde fachamtlich anhand vorgelegter Begründung mit Umweltbericht bezüglich der Auswirkungen von Lärm und Einflüssen auf das Schutzgut Mensch geprüft. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet am Rande des zentralen Stadtgebietes.</p> <p>Trinkwasser</p> <p>Die Versorgung mit Wasser für den menschlichen Gebrauch, Trinkwasser, muss den Anforderungen der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung- TrinkwV) vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159) entsprechen.</p> <p>Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Ziesar an.</p> <p>Bei der Durchführung der Bauvorhaben ist dies in Bezug auf den vorsorgenden Grundwasserschutz zu berücksichtigen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Im Punkt 4.7 Belange des Immissionsschutzes, der Begründung wird ausgeführt: “Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße und in der Nähe von Gewerbebetrieben. Ab etwa 30 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schafweide.“</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde eine Immissionsprognose „Immissionsprognose des Verkehrslärms und des Gewerbelärms, Berechnung der Schalldämmung der Außenfassaden“, Entwurf vom 17.07.2023 durch die Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting MBH erstellt. Diese liegt beim Landesamt für Umwelt zur Prüfung vor.</p> <p>Die Immissionsprognose ist im weiteren Verfahren zur Einsicht vorzulegen.</p> <p>Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p>	<p>6. Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Die untere Wasserbehörde hat keine Bedenken geäußert.</p> <p>Im Bebauungsplan werden passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Schallimmissionen der Bundesstraße unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Lärmimmissionsprognose festgesetzt. Vgl. hierzu Kapitel 4.8 und Anhang 3 der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Fachdienst Denkmalschutz und Öffentliches Recht, Bereich Untere Denkmalschutz- behörde</p>	<p>7. Baudenkmalschutz</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale. Von der Planung sind allerdings folgende Objekte in der Umgebung betroffen:</p> <p>a) Stadtanlage, Historische Altstadt Ziesar, Denkmalbereich (Obj.-Nr.: 09190608), lt. Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches der historischen Altstadt von Ziesar im Kreis Potsdam-Mittelmark. Veröffentlicht in: Amtsanzeiger des Amtes Ziesar, 5. Jg., Woche 1 vom 03.01.1998 und Amtsblatt des Amtes Ziesar, 13. Jg., Nr. 8, vom 05.08.2006</p> <p>b) Streckenstück Bahntrasse, Buckautalbahn, einschließlich Anschlussgleis zum ehemaligen Quelleauslieferungslager in Bücknitz und Endpunkt Görzke sowie dort aufgestellte Diesellok, Einzeldenkmal (Obj.-Nr.: 09190868)</p> <p>c) Bahnhofsanlage, Hauptbahnhof (Neuer Ostbahnhof), mit Empfangsgebäude, Güterschuppen, Toilettengebäude und doppelständigem Lokschuppen mit Wasserturm, Einzeldenkmal (Obj.-Nr.: 09190019 u.a.)</p> <p>Die genannten Objekte sind gemäß §§ 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG – GVBl Land Brandenburg Teil I Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff) Denkmale. Sie wurden unter o.g. Obj.-Nr. rechtskräftig nachrichtlich nach § 3 BbgDSchG als Einzeldenkmal sowie als Denkmalbereich in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.</p> <p>Einwendungen</p> <p>Keine, wenn die denkmalschutzrechtlichen und denkmalfachlichen Anforderungen für den geltenden Umgebungsschutz beachtet werden.</p> <p>Anforderungen und Änderungen</p> <p>Eine direkte Beeinträchtigung bestehender Einzeldenkmale oder des Denkmalbereichs ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten. Auch die Umgebung und der Wirkungsraum eines Denkmals unterliegt dem Schutz durch das Denkmalschutzgesetz (§ 2 (3) BbgDSchG). Veränderungen in der Umgebung eines Denkmals bedürfen demnach einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1; 19 bzw. § 20 des BbgDSchG. Die Erlaubnis kann mit Auflagen versehen werden, wenn</p>	<p>7. Vgl. Punkt 1.9 der vorliegenden Abwägung</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>durch das Bauvorhaben das Erscheinungsbild oder der Wirkungsraum eines Denkmals beeinträchtigt wird. Dies gilt insbesondere für Sichtachsen und Blickbeziehungen zu ortsbildprägenden Bauten oder für die Errichtung von Windkraft- bzw. Photovoltaikanlagen.</p> <p>Da für nachfolgende Bauvorhaben die Auswirkungen auf bestehende Denkmale denkmalschutzrechtlich und denkmalfachlich erneut geprüft werden, sollte ein Hinweis auf die Denkmale in der Umgebung erfolgen und im Rahmen nachrichtlicher Übernahmen auf die Notwendigkeit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach §§ 9 Abs. 1; 19 bzw. § 20 des BbgDSchG hingewiesen werden.</p> <p>Hinweise und Anregungen zum Baudenkmalschutz</p> <p>Für die Nutzungsbereiche in der näheren Umgebung von Einzeldenkmalen und in der Umgebung geschützter historischer Ortskerne ist eine Zusammenarbeit mit den Denkmalbehörden nicht nur sinnvoll, sondern denkmalschutzrechtlich erforderlich. Es wird angeregt, die Denkmalbehörden frühzeitig in den folgenden Planungsprozess einzubinden, um Beeinträchtigungen der o.g. Denkmale bereits im Vorfeld auszuschließen. Die Bebauung sollte in Übereinstimmung mit den überwiegend prägenden Umgebungsbauten erfolgen. In diesem Sinne, wird hiermit die Entwicklung und Festsetzung minimaler Gestaltungsvorgaben angeregt. Es sollten bestimmte Materialien, Dachformen und Farben ausgeschlossen werden. Die Gestaltungsfestsetzungen kommen nicht nur der Erfüllung denkmalschutzrechtlicher Anforderungen entgegen, sondern dienen gleichzeitig der Erzeugung eines homogenen und ansprechenden Siedlungsbildes im Kontext der denkmalgeschützten Anlagen und Stadtbereiche. Für Abstimmungen und Konzeptionen stehen die zuständigen Mitarbeiter und Fachreferenten der Denkmalbehörden beratend zur Verfügung (Stefan Tröster (UDB LK PM), stefan.troester@potsdam-mittelmark.de; Sven Jeschke (BLDAM), sven.jeschke@bldam-brandenburg.de)</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) als zuständige Fachbehörde eine ständige Fortschreibung der Denkmalliste betreibt. Aus diesem Grund können durch Objekte, welche die Kriterien für eine Ausweisung als Denkmal erfüllen, zukünftig zusätzliche Belange des Denkmalschutzes erhoben werden.</p>	

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>8. Bodendenkmalschutz</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale gem. §§ 1 und 2 Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG-GVBI Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff. bekannt.</p> <p>Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen, wie sie auch im Untersuchungsraum geplant sind, Bodendenkmale z.B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt werden.</p> <p>Aus diesem Grund wird empfohlen, im Vorfeld von Bauarbeiten eine archäologische Bestandsanalyse durchführen zu lassen.</p> <p>Werden Bodendenkmale entdeckt, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p>	<p>8. Zur Kenntnis</p>
	<p>Fachdienst Denkmalschutz und Öffentliches Recht, Bereich Untere Denkmalschutz- behörde 19.02.2025</p>	<p>9. Baudenkmalschutz</p> <p>Die im TöB-Verfahren aufgelisteten Denkmale in der Umgebung des geplanten Bebauungsplanes, die historische Altstadt Ziesar, die Buckautalbahn sowie der Hauptbahnhof Ziesar, sind differenziert zum Bebauungsgebiet in Bezug zu setzen. Zur Altstadt, als geschütztem Denkmalbereich, besteht keine direkte Sichtbeziehung. Als dominierende Silhouette mit ihren prägnanten Höhen ist diese zu berücksichtigen, wie beispielsweise bei Windkraftanlagen. Jedoch handelt es sich bei dem Bebauungsgebiet um eine Wohnbebauung, die nur zweigeschossige Gebäude vorsieht; damit ist dieser Bezug zu vernachlässigen.</p> <p>Zum Bahnhof besteht eine Sichtbeziehung, die jedoch ebenfalls abgeschwächt zu werten ist, da das Bahnhofsgebäude von der Straße zurückgesetzt ist.</p>	<p>9. Aus der Stellungnahme der Behörde ergibt sich, dass es nicht erforderlich, bereits im Bebauungsplan Gebäudekubaturen oder die äußere Gestaltung der Gebäude in ihren Einzelheiten verbindlich durch Festsetzungen zu regeln. Die zukünftigen Bauherren werden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dazu Abstimmungen mit der zuständigen Behörde im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind. Diesbezügliche Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Buckautalbahn als Technisches Denkmal verläuft entlang der B102, gegenüber dem geplanten Wohngebiet. Somit befindet sich das Denkmal in der näheren Umgebung und unterliegt dem Schutz laut § 9 Abs. 1 BbgDSchG. Da die Entwicklung der Bahnstrecke zu einem Radweg in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder fokussiert wurde und in Planung ist, wird von den im Vorfeld festzusetzenden Gestaltungsvorgaben abgesehen.</p> <p>Wie im TöB-Bescheid geschrieben, ist durch das Wohngebiet keine Beeinträchtigung zu erwarten. Für nachfolgende Bauvorhaben ist jedoch eine denkmalrechtliche und denkmalfachliche Prüfung notwendig. Diese erfolgt in der Regel im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Darum sollte auf die Denkmale im Bebauungsplan in der näheren Umgebung unbedingt hingewiesen werden.</p> <p>In dem Baugenehmigungsverfahren wird dann auf notwendige Auflagen geschaut. Das könnten evtl. Abstimmungen zur Farbe oder des Materials sein. Als Hinweis kann der Verzicht von grellen Farben, dazu zählt auch weiß, und glänzenden oder reflektierenden Oberflächen gesehen werden, sowie starke Kontraste im Farbkonzept. Die Umgebung des Denkmals soll sich farblich zurücknehmen und keine Unruhe erzeugen.</p> <p>Ebenso sind für den zu bebauenden Bereich eher ortstypische Gebäudetypen mit klaren Fassadengliederungen wünschenswert. Eine Vorgabe zu Dachform und Dachdeckung ist nicht notwendig und muss auch immer im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau betrachtet werden.</p> <p>Mehrfamilienhäuser sind in diesem Bebauungsgebiet möglich, aber auf die ausgewiesene Geschosshöhe von max. zwei Vollgeschossen begrenzt.</p>	
02	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 06.05.2024	<p>Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.</p> <p>Vor diesem Hintergrund besteht eine Übereinstimmung der o. g. Planung mit den regionalplanerischen Erfordernissen.</p>	Zur Kenntnis

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
03	Gemeinsame Landesplanungsabteilung 21.05.2024	<p>Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen. 0,6 ha Anrechnung auf Wachstumsreserve (WR)</p> <p>Erläuterungen: Mit dem vorliegenden Verfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet geschaffen werden. Die Mitteilung der Ziele der Raumordnung haben Sie mit unserer Stellungnahme vom 30.09.2022 erhalten. Darin haben wir auch mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Aus raumordnerischer Sicht ist die Planung nicht als Innenentwicklung zu werten. Aufgrund der Inanspruchnahme von bisher nicht für Wohnsiedlungszwecke genutzten Flächen erfolgt eine Anrechnung auf die dafür eingeräumte Wachstumsreserve von 0,6 ha gemäß Ziel 5.7 LEP HR. Mit der vorliegenden Planung wird die WR nicht überschritten.</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. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Planung steht den Zielen der Landesplanung nicht entgegen.</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 Siedlungs-erweiterung von hier rund 0,6 ha höher als eine etwaig ausschließliche Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungs-gebiete. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an Siedlungsflächen an und ist durch die Gartenstraße und die Bundesstraße B 107 bereits verkehrlich erschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, 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 0,6 ha großen Freiraums. Die Einschränkung der Siedlungsentwicklung auf 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>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
04	Landesamt für Umwelt 22.07.2024	<p>1. Belang Immissionsschutz</p> <p>1. Sachstrand</p> <p>Antragsgegenstand ist der Bebauungsplan (B-Plan) "Wohngebiet Gartenstraße - Ecke Am Bahnhof" der Stadt Ziesar. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 422, 526 und 528 der Flur 5, Gemarkung Ziesar mit einer Fläche von rund 0,67 ha. Das Aufstellungsverfahren erfolgt nunmehr im Normalverfahren nach §§ 2-4 BauGB. Ziel der Aufstellung ist die Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Zu diesem Zweck wird ein allgemeines Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Bereits mit Stellungnahme 189/22 T26 als Bestandteil der Gesamtst- ellungnahme LFU-TOEB-3700/743+13#326761/2022 vom 04.10.2022 hatte ich mich zu dem Vorhaben geäußert. Die erneute Beteiligung wurde auf Grund geänderter Plandetails erforderlich.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Rechtsgrundlage</u></p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA Luft. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>Planumfeld</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Ziesar und stellt derzeit Grünland dar. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden grenzen Grünflächen, welche z. T. als Weideland genutzt werden</p>	<p>1. Es liegt folgendes aktualisiertes Lärmgutachten vor: INGENIEURGESELLSCHAFT BBP BAUCONSULTING MBH: 08892/5/01-04/4 Immissionsprognose des Verkehrslärms und Gewerbelärms, Berechnung der Schalldämmung der Außenfassaden zum Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße/Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Berlin 10.10.2024. Das Landesamt für Umwelt wurde im Oktober und November 2024 mehrfach um Abstimmung zu diesem Gutachten gebeten und hat sich bisher nicht schriftlich geäußert, jedoch mündlich zustimmend geäußert. Die Ergebnisse der Lärmimmissionsprognose wurden im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>an, im Osten begrenzt der Verlauf der B107 das Plangebiet, daran anschließend befinden sich Grün- und Brachflächen, in ca. 100 m Entfernung befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Süden begrenzt die Gartenstraße das Plangebiet, daran anschließend befinden sich Grünflächen, z. T. mit Baumbestand sowie bestehende Bebauung. Im Westen schließt sich die gewachsene Bebauung der Stadt Ziesar an. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt.</p> <p><u>Schutzanspruch</u> Das allgemeine Wohngebiet besitzt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) nachts bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.</p> <p><u>Immissionssituation</u> Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Auf das Plangebiet wirken im Wesentlichen Geräuschimmissionen durch den Fahrverkehr auf der B107 sowie Geräusche durch die östlich und nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzungen. Eine orientierende Berechnung des Verkehrslärms an der östlichen Baugrenze ergab unter Zugrundelegung der Prognosezahlen der Straßenverkehrsprognose 2030 Überschreitungen der unter Schutzanspruch benannten Orientierungswerte. Weiterhin sind mögliche Immissionen durch die sich im Umfeld befindlichen gewerblichen Anlagen nicht auszuschließen. Sowohl zu Verkehrslärm als auch gewerblichem Lärm sind daher nähere Angaben erforderlich. Ein entsprechender Entwurf einer Lärmprognose zu Gewerbe- und Verkehrslärm liegt dem LfU zur Begutachtung bereits vor. Ich halte die v. g. Prognose für fachlich korrekt und nachvollziehbar, was insbesondere auch für die zugrundegelegten Verkehrsbelegungen auf der B107 zutrifft. Dementsprechend sind für die geplanten Wohngebäude in der ersten und zweiten Baureihe zusätzliche Schalldämmmaßnahmen erforderlich. Durch textliche Festsetzungen, welche in v. g. Lärmgutachten auch vorgeschlagen wurden (zusätzlich verweise ich hier auf die Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg) sind mögliche Konflikte im Plan zu bewältigen.</p> <p><u>Umweltauswirkungen</u> Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch / menschliche Gesundheit, Klima und Luft.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Den Ausführungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Klima / Luft kann gefolgt werden.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Für eine abschließende Beurteilung der Immissionssituation ist ein Gutachten bezüglich der Verkehrslärmbelastung und des Gewerbelärms erforderlich, die ggf. erforderlichen textlichen Festsetzungen sind in die Planung einzuarbeiten.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	
		<p>2. Belang Wasserwirtschaft</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 04.10.2022 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Darin wurde mitgeteilt, dass die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU durch die vorgesehene Planung nicht betroffen sind.</p> <p>Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>2. Zur Kenntnis</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
05	Landesbetrieb Straßenwesen 06.2024	<p>Entsprechend den Unterlagen soll der Geltungsbereich zu Wohnzwecken gesichert werden. Die verkehrliche Erschließung soll über 1 Zufahrt an die Bundesstraße (B) 107 erfolgen. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Potsdam (LS) ist im betreffenden Abschnitt für die B 107 zuständig und nimmt wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der LS stimmt der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ziesar zu. - Entlang der B 107 ist 1 Zufahrt geplant. An diese Zufahrt soll eine private Straße (Stichstraße mit Wendehammer) anschließen, um 8 geplante Wohngebäude zu erschließen. Im Bereich des Zufahrtsanschlusses zur Privatstraße sind für wartende Kraftfahrer, die in die Bundesstraße einbiegen wollen, die gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) vorgegebenen Sichtfelder auf den bevorrechtigten Rad- und Kfz-Verkehr zu gewährleisten. Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan darzustellen. Weiterhin muss die Freihaltung der Sichtfelder durch bauliche Anlagen oder Bewuchs textlich gesichert werden. - Die konkrete Ausführungsplanung der Zufahrt (Lage- und Höhenplan mit Angaben zu den Bestands- und Planungshöhen, Regelquerschnitt, Nachweis der Schleppkurven, der Sichtfelder und der Entwässerung) ist 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 zur Privatstraße. Die Kosten für die Zufahrt und den ggf. erforderlichen Anpassungen an der B 107 sind durch den Vorhabenträger zu tragen. - Das Plangebiet ist ausreichend vor Verkehrslärm, der vom Kfz-Verkehr der Bundesstraße ausgeht, zu schützen. - Gemäß der Prognose 2030 des Landes Brandenburg muss für den betreffenden Abschnitt von einer Belastung von 2.000Kfz/24 h und einem Schwerverkehrsanteil von 20 % ausgegangen werden. - Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind durch den jeweiligen Vorhabenträger umzusetzen und durch diesen zu finanzieren. Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße ist hierfür nicht verantwortlich. <p>Der Bebauungsplan ist entsprechend der vorgenannten Punkte anzupassen und dem LS erneut zur Stellungnahme einzureichen.</p>	<p>Die erforderlichen Sichtfelder werden im Bebauungsplan dargestellt. Deren Freihaltung durch bauliche Anlagen und Bewuchs wird im Bebauungsplan textlich gesichert.</p> <p>Die entsprechend der Lärmimmissionsprognose vom 10.10.2024 erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Maßnahmen sind durch den Vorhabenträger bzw. durch die zukünftigen Bauherren zu tragen. Dies wird auch mittels städtebaulichen Vertrages zwischen dem Grundstücksentwickler und der Stadt Ziesar auch für die Rechtsnachfolger des Grundstücksentwicklers gesichert.</p> <p>Die sich auf den Vollzug des Bebauungsplanes beziehenden Hinweise zur Ausführungsplanung der Zufahrt werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
06	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum 07.05.2024	<p>Da im Vorhabengebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Archäologie, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Da jedoch mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam: Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.</p> <p>Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.</p> <p>Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	Zur Kenntnis

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
07	Landesamt für Bauen und Verkehr 02.05.2025	<p>Mit dem vorliegenden B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesverkehrsplanung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände. Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV werden nicht berührt.</p> <p>Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.</p> <p>Die Prüfung straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</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>
08	WAZV Ziesar	(keine Stellungnahme)	Zur Kenntnis
09	Deutsche Telekom Technik GmbH	(keine Stellungnahme)	Zur Kenntnis

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	E.DIS Netz GmbH 30.04.2024	<p>1. Wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 17.4.2024 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres Anlagenbestandes und Beachtung folgender Anmerkungen gegen die o.g. Planung Bedenken bestehen.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Aktuelle Planauskünfte können Sie jederzeit kostenfrei online im Planauskunftsportal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Dieses erreichen Sie unter https://www.e-dis-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.</p> <p>Die in der Unterlage „Begründung Vorentwurf zum B-Plan Gartenstraße/ Ecke Am Bahnhof“ unter Punkt 2.5 zur Elektroenergieversorgung verfasste Aussage muss geändert werden. Es sind die nachfolgenden Ausführungen unter diesem Punkt aufzunehmen und zu berücksichtigen. Gern können wir uns zur finalen Formulierung abstimmen.</p> <p>Um die zukünftige geplante Bebauung mit Strom versorgen zu können, muss eine neue Trafostation errichtet und Leitungen verlegt werden. Dazu müssen ein Trafostationsstandort und notwendige Leitungstrassen im weiteren Verlauf der Planungen mit der E.DIS Netz GmbH abgestimmt und beplant werden. Dies ist unabdingbar, um die sichere Versorgung zu gewährleisten.</p> <p>Zudem muss der geplante Leistungsbedarf im Gesamtgebiet durch den/die Vorhabenträger rechtzeitig angemeldet werden. Auf dieser Grundlage wird das vorhandene Stromversorgungsnetz geprüft, ob die beantragten Leistungen zur Verfügung gestellt werden können oder ein übergeordneter Netzausbau notwendig wird.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass lange Planungs- und Genehmigungszeiten zu berücksichtigen sind und folgend Bestell- und Baurealisierungszeiten.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden. Für die elektrotechnische Erschließung möglicher neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Anschlussnehmer / Investor erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden.</p>	<p>1. Der Versorgungsträger hat mit Schreiben vom 11.11.2024 klargestellt, dass im Plangebiet keine Trafostation errichtet werden muss (vgl. den nachfolgenden Punkt 10.2 der vorliegenden Abwägungstabelle).</p> <p>Im Zuge der weiteren Planung müssen erforderliche Leitungstrassen mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Dazu soll durch den Grundstücksentwickler offiziell ein Antrag auf Erschließung des Gebietes gestellt werden! Nach Antrag wird durch den Versorgungsträger ein Erschließungskonzept erstellt. Der Antrag auf Erschließung soll parallel zur zweiten Behördenbeteiligung gestellt werden.</p> <p>Das aktuelle städtebauliche Konzept mit der geplanten Grundstücksaufteilung vom 21.11.2023 ermöglicht genügend Raum für die erforderlichen Leistungstrassen. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan auch im Hinblick auf den erforderlichen Anschluss an die Stromversorgung vollzugsfähig ist.</p> <p>Die übrigen den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Kenntnis</p>

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Um die elektrotechnische Versorgung der gesamten für den Bereich geplante Bebauung und geplanten Nutzung zu gewährleisten, ist unter Umständen die Errichtung neuer Trafostationen notwendig. Hier ist im Besonderen die Bearbeitung in unserem Hause und Bestellung der Trafostation entsprechend in der Bauplanung und Realisierung zu berücksichtigen.</p> <p>Art und Umfang des Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen und der gewünschten Versorgungssicherheit ermittelt werden.</p> <p>Beim Ausbau unserer Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.</p> <p>Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind.</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; vorteilhaft wäre der bestätigte Lageplan des Bauantrages zur Bebauung - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere zeitlich befristete Netzanschlüsse (Baustrom) - Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren. <p>Aufgrund der aktuellen Gesetzeslage und des stetig steigender Leistungsbedarfs, müssen Anträge zu Netzanschlüssen umgehend gestellt werden, um u.a. eventuell erforderlichen übergeordneten Netzausbau veranlassen zu können. Gern stehen wir für Fragen zur Verfügung.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<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>Netzbetrieb 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. Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939)</p> <p>Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestüberdeckung sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.</p>	

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	E.DIS Netz GmbH 11.11.2024	<p>Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass im Plangebiet keine Trafostation errichtet werden muss.</p> <p>Zur Erschließung des Plangebietes wird es notwendig, Niederspannungskabel zu verlegen und einen Kabelverteilerschrank zu errichten, welches die spätere Versorgung der einzelnen Häuser sicherstellen wird.</p> <p>Dazu müssen im Zuge der weiteren Planungen Leitungstrassen zur Verfügung gestellt werden, wo die benötigten Leitungen fach- und normgerecht verlegt werden können.</p> <p>Wie heute am Telefon besprochen, muss durch den Erschließungsträger offiziell ein Antrag auf Erschließung des Gebietes gestellt werden. Dieses muss bitte online über unser Antragsportal erfolgen.</p> <p>Auf dieser Grundlage wird das Erschließungskonzept erstellt bzw. finalisiert und ein Angebot an den Erschließungsträger versendet. Erst nach Bestätigung des Angebotes werden alle weiteren Maßnahmen veranlasst.</p> <p>Das grobe Konzept habe ich heute erstellt und werde es meinen Kollegen zur weiteren Bearbeitung zukommen lassen.</p> <p>Als technischer Ansprechpartner wird Ihnen vorerst mein Kollege Herr Marco Perlberg für dieses Projekt zur Verfügung stehen.</p> <p>Einen Anschlussbearbeiter können wir erst nach Antragseingang benennen.</p>	<p>2. Im Zuge der weiteren Planung müssen erforderliche Leitungstrassen mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Dazu soll durch den Grundstücksentwickler offiziell ein Antrag auf Erschließung des Gebietes gestellt werden! Nach Antrag wird durch den Versorgungsträger ein Erschließungskonzept erstellt. Der Antrag auf Erschließung soll parallel zur zweiten Behördenbeteiligung gestellt werden.</p> <p>Das aktuelle städtebauliche Konzept mit der geplanten Grundstücksaufteilung vom 21.11.2023 ermöglicht genügend Raum für die erforderlichen Leistungstrassen. Es ist somit davon auszugehen, dass der Bebauungsplan auch im Hinblick auf den erforderlichen Anschluss an die Stromversorgung vollzugsfähig ist.</p> <p>Die übrigen den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden berücksichtigt.</p>
11	WBV Golzow	Keine Stellungnahme	Zur Kenntnis
12	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände	Keine Stellungnahme	Zur Kenntnis
13	GDMcom GmbH 29.04.2024	<p>ONTRAS Gastransport GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), VNG Gasspeicher GmbH, Erdgasspeicher Peissen GmbH</p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.</p> <p>Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p>	Zur Kenntnis
B – Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB			

Vorschlag für die Abwägung Bebauungsplan „Wohngebiet Gartenstraße / Ecke Am Bahnhof“ der Stadt Ziesar, Vorentwurf 11/2023

Nr.	Bürger/Behörden/ Nachbargemeinden	relevante Bedenken / Anregungen laut Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
14	Amt Wusterwitz für die Gemeinde Rosenau 14.05.2024	Belange der Gemeinden des Amtes Wusterwitz stehen der Planung nicht entgegen.	Zur Kenntnis
15	Stadt Genthin	Keine Stellungnahme	Zur Kenntnis
16	Amt Ziesar für die Gemeinden Gräben, Buckautal, Wenzlow und Wollin	Keine Stellungnahme	Zur Kenntnis
C –Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB			
	Keine Äußerungen		Zur Kenntnis