

Stadt Lebus

Landkreis Märkisch-Oderland  
Land Brandenburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“

-  
Auswertung der Stellungnahmen  
Stand 01.10.2024

### Auswertung der Stellungnahmen:

- Zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie zur Anzeige der Planung zum Planvorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 11.05.2023)
- Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Stand: 11.05.2022)

### Sachstand:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung **am 28.04.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans** „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ für den räumlichen Geltungsbereich, Gemarkung Lebus, Flur 1, Flurstück 452, (inkl. Begründung und Umweltbericht) beschlossen (Beschluss Nr.: 17-04/2022).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus hat in ihrer Sitzung **am 28.04.2022 den Amtsdirektor des Amtes Lebus beauftragt die Anfrage der Ziele der Raumordnung, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB und die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu veranlassen.

Der **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lebus** zur Aufstellung, zur Anfrage der Ziele der Raumordnung, zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ist **im Amtsblatt für das Amt Lebus vom 01.06.2022 (31. Jahrgang – Nr. 06) bekannt gemacht** worden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** am Vorentwurf (Stand 11.05.2023) wurde vom **27.07.2023 bis einschließlich 25.08.2023** durchgeführt.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB** sowie die **Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB** am Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ (Stand 11.05.2023) wurde vom **02.06.23 bis einschließlich 07.07.23** (Anschreiben vom 02.06.2023) durchgeführt.

Hinweis:

Nach Auswertung der frühen Beteiligung und Prüfung der geplanten Bebauung und Lage des Standortes im raumordnerischen Innenbereich wird das weitere Planverfahren nach § 13 a BauGB mit einer Beteiligung nach § 3 Abs. 2 du § 4 Abs. 2 BauGB fortgeführt.

---

In der nachfolgenden Tabelle wurden die eingegangenen **Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit (jeweiliger Abschnitt – laufende Nummer mit Zusatz „A“)** vollständig erfasst und der Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägung) einschließlich Begründung bei Nichtberücksichtigung dargestellt.

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme <u>um</u>	Da- Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	---

**1 A** Landkreis Märkisch-Oderland (LK MOL) 06.07.2023

*mit Schreiben vom 02.06.2022 haben Sie uns im Verfahren Planungsanzeige - Stadt- Lebus des B-Planverfahrens Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch beteiligt.*

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

*Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden die Fachämter des Landkreises Märkisch-Oderland zur Stellungnahme zu dieser Planung aufgefordert.*

*Beiliegend erhalten Sie die eingegangenen Stellungnahmen*

**1.1 A Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht**

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt     Stadt Lebus

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

*Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/  
Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee  
in Lebus“*

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

*Fristablauf für die Stellungnahme am: 07.07.2023*

*Eingangsbestätigung am: 07.06.2023*

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

*B. Stellungnahme der Behörde*

*Abs.*

*Landratsamt Märkisch-Oderland  
 Der Landrat  
 Bauordnungsamt  
 Klosterstraße 14  
 15344 Strausberg*

*C. Einwendungen (E) mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen jeweils mit Begründung (Bgr), Rechtsgrundlagen (Rgl) und Möglichkeiten der Überwindung (Ü) sowie beabsichtigte eigene Planungen (P), die den o.g. Plan berühren können und Anregungen (A) der Ämter des Landkreises:*

*Bauordnungsamt/Bauplanungsrecht*

*(H1) Es fehlt eine Nummerierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
 Jeder Bebauungsplan bekommt zur eindeutigen Identifizierung einen Titel, der sich i.d.R. aus einer Nummer und einer Kurzbezeichnung zusammensetzt. Die Nummerierung der Bebauungspläne einer Gemeinde folgt meist der Reihenfolge der Aufstellungsbeschlüsse.*

*(H2) Es fehlen die nachrichtlichen Übernahmen. Diese ist in der Planzeichnung hinzuzufügen.*

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

**Anregung wird nicht berücksichtigt.**

In der Stadt Lebus war es bisher nicht üblich Nummern für die Bebauungspläne bzw. vorhabenbezogenen Bebauungspläne zu vergeben. Die Anregung wird für das laufende Verfahren für nicht zweckmäßig erachtet. In Zukunft wird die Anregung berücksichtigt.

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Bisher gab es keine Nachrichtlichen Übernahmen.  
 Sofern nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen im weiteren Planverfahren ermittelt werden bzw. zu Tage treten, werden diese im vorliegenden BP nachrichtlich übernommen

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*(H3) Bei den folgenden Festsetzungen ein Verweis auf die betreffenden Paragraphen der Baunutzungsverordnung bzw. der Bauordnung zweckmäßig, da diese erläuternde Definitionen bzw. Berechnungs- und Anwendungshinweise enthalten:*

- Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17.9.2008
- Grundflächenzahl bzw. Grundfläche gemäß § 19 BauNVO
- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

*(H4) die textliche Festsetzung 8.2.1. gemäß Begründung sollte als textliche Festsetzung mit in die Planzeichnung übernommen werden. Dies erleichtert die Prüfbarkeit der Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen im Bauantragsverfahren.*

*(H5) Geplante Fläche des Streichelzoo  
 Um über Nebenanlagen hinausgehende Anlagen zu ermöglichen oder einer rechtlichen Unsicherheit im Zusammenhang mit einer Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB zu begegnen, sollte dazu eine Festsetzung in einem Bebauungsplan enthalten sein.*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB eröffnet die Möglichkeit, im Rahmen einer selbstständigen planungsrechtlichen Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Anlagen zur Kleintierhaltung zu schaffen.*

*(H6) Festsetzungen und zeichnerische Darstellung der Grünordnung und der Grünflächen im weiteren Verfahren.*

**Anregung wird berücksichtigt.**

Die Angaben zu den betreffenden Paragraphen der entsprechenden Rechtsgrundlagen werden geprüft und ggf. ergänzt bzw. berichtigt.

**Anregung wird wie folgt berücksichtigt:**

In der Begründung wird zur eindeutigen Nachvollziehbarkeit zwischen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen unterschieden. Dabei ist zu beachten, dass den zeichnerischen Festsetzungen und den Planeinschriften (Nutzungsschablone) der Vorrang eingeräumt wird. Textliche Festsetzungen sind nur dann erforderlich, wenn der Regelungsinhalt nicht direkt in der Planzeichnung festsetzbar ist. Gesetzliche Regelungen dagegen, die ohnehin gelten, bedürfen keiner gesonderten textlichen Festsetzung. Diesbezüglich wird die Anregung nicht berücksichtigt.

**Anregung wird wie folgt berücksichtigt:**

Die Absicht einen Streichelzoo zu realisieren, wird nicht mehr weiterverfolgt. Eine gesonderte Festsetzung als Nebenanlage wird nicht für erforderlich erachtet. Sonstige Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 19 sind nicht geplant.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*(H7) Es handelt sich um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Dieser Hinweis ist in der Planzeichnung mit aufzunehmen.*

*(H8)  
Südlich des Plangebietes befindet sich angrenzend das Gewerbegebiet im Bereich „Kietzer Chaussee“/ „Lindenstraße“.  
Hier könnte ein Konfliktpotential zwischen der beabsichtigten Wohnbebauung und dem bestehenden Gewerbebestandort entstehen.  
Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und um Nutzungskonflikte auszuschließen, sollte im weiteren Verfahren eine entsprechende Untersuchung (z.B. Lärm etc.) erfolgen.  
Ggf. müssten Lärmschutzmaßnahmen eingeplant werden.  
Durch die heranrückende Wohnbebauung dürfen, die sich in der Nähe befindlichen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen später keinen erheblichen Einschränkungen unterliegen.*

*Des Weiteren sind die Stellungnahmen der anderen Fachbehörden im weiteren Verfahren zu beachten.*

Mit der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die ein Mindestbegrünung im Plangebiet sichern und die Bodenversiegelung für Wege und Stellplätze begrenzen, um die Wasser- und Luftdurchlässigkeit für diese zu gewährleisten

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

Der vBP wird um den Hinweis, dass sich das Plangebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet, ergänzt.

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung und der neuen Wohnbebauung zu erwarten sind. Da die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung nur während der Tageszeit und nicht in den Nachtstunden erfolgt, werden die zulässigen Lärmschutzrichtwerte nicht überschritten. Gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Als Sicht- und Staubschutz wird entlang der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze im WA 2 und im Mischgebiet eine Heckenpflanzung vorgesehen.

Umgang mit den weiteren Stellungnahmen siehe nachfolgende Abschnitte.

**1.2 A Liegenschafts- und Bauverwaltung**

*von der o.g. Planungsanzeige zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ wird keine in der Baulastträgerschaft des Landkreises MOL befindliche Kreisstraße berührt.*

**Kein Abwägungserfordernis**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der vorliegenden Planung keine Kreisstraße in Trägerschaft des LK MOL berührt wird.

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

*Aus der Sicht des Liegenschafts- und Bauverwaltungsamtes, FD Tiefbau, bestehen keine Einwände zu dem o.g. Vorhaben.*

**1.3 A Straßenverkehrsamt**

*Seitens des SVA bestehen zu der Planung keine Bedenken.  
 Die verkehrliche Erschließung ist mit der Kommune abzustimmen.*

Kein Abwägungserfordernis

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Die Erschließung wird im Durchführungsvertrag mit der Kommune geregelt.

**1.4 A Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

*A. Allgemeine Angaben*

Stadt/Gemeinde/Amt      *Stadt Lebus*

*Flächennutzungsplan*

*Bebauungsplan Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/  
 Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in  
 Lebus“*

*Stand: Vorentwurf 11.05.2023*

*Gemarkung: Lebus*

*Flur: 1*

*Flurstück: 452,439*

*Satzung nach BauGB*

*Vorhaben- und Erschließungsplan*

*Sonstige Satzung*

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

*B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange*

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:  
 untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB)*

*Absender: Landkreis Märkisch-Oderland, FB I  
 Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
 uAWB  
 Puschkinplatz 12  
 15306 Seelow*

*keine Äußerung*

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:* Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

1. Einwendungen: keine

...

2. Rechtsgrundlage:

...

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahme oder Befreiung):

...

*Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:*

*Hinweise und Anmerkungen, Forderungen, Bedenken aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:*



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--

*Seitens der uAWB bestehen gegen diese Entwurfsfassung keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundlegenden abfallrechtlichen Einwände bestehen.

*Gemäß §§ 23 und 24 BbgAbfBodG sind auf den Plangrundstücken illegal abgelagerte oberflächliche Abfälle sowie bei Eingriffen unterhalb der Geländeoberkante festgestellte/geförderte organoleptische Auffälligkeiten/freigelegte Abfallfraktionen uAWB zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

*Es besteht das Erfordernis der Beteiligung der uAWB an den folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren, einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

*Rechtsgrundlagen:*

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

*Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212*

*Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40) in der gültigen Fassung*

**1.5 A Agrarentwicklung und Bodenschutz (untere Bodenschutzbehörde - uB)**

**Kein Abwägungserfordernis**

A. allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt: Stadt Lebus

Flächennutzungsplan

Bebauungsplan (vorhabenbezogen) „Tagespflege/Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“, (Vorentwurf Stand: 11.Mai 2023)

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

Gemarkung: Lebus  
Flur: 1  
Flurstück: 439, 452

- Satzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Sonstige Satzung

*B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange*

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:  
untere Bodenschutzbehörde (uB), Landkreis Märkisch-Oderland*

*Aus Sicht der uB bestehen gegen den Bebauungsplan "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus" keine Einwände.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.

*Hinweise*

*Im Bereich des Bebauungsplans "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus" liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdächtigen Flächen, Altlaststandorte sowie Alttablagerungen. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Plangebietes nach derzeitiger Kenntnis der unteren Bodenschutzbehörde keine altlastenverdächtigen Flächen, Altlaststandorte oder Alttablagerungen vorliegen.

*In unmittelbarer Nähe zum o.a. Bebauungsplan befindet sich eine Altlastverdächtige Fläche mit der Bezeichnung „Pflgestützpunkt LPG (P) Lebus“, Reg.-Nr. 0242643020, Gemarkung Lebus, Flur 1, Flurstücke 380, 384, 385, 392.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche befindet. Das Plangebiet selbst ist nicht betroffen.

*Diese Stellungnahme wurde am Stichtag der Erstellung mit allen dem Landkreis Märkisch-Oderland zur Verfügung stehenden Informationen*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*bzgl. ALKATOnline/UG (Altlastverdächtige Fläche, Altstandort, Altablagerung sowie schädliche Bodenveränderung) erstellt. Dennoch ist jegliche Haftung ausgeschlossen, alle Angaben erfolgen ohne Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.*

*Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrundeliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärung wird diese ungültig. Durch diese Stellungnahme werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.*

*Die uB behält sich die weitere Anordnung von Maßnahmen vor.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**1.6 A RBA/Untere Denkmalschutzbehörde**

*1 Vorbemerkungen*

*Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.*

*A. Allgemeine Angaben*

*Stadt/ Gemeinde/ Amt      Lebus*

- o Flächennutzungsplan
- x Bebauungsplan „Planungsanzeige - Stadt Lebus - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus"

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

- Satzung über den VEP
- sonstige

Fristablauf für die Stellungnahme am: 07.07.2023

*B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange*

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:*

*Absender: Landkreis Märkisch-Oderland  
Bau- und Bodendenkmalpflege  
Klosterstraße 14  
15344 Strausberg*

- keine Äußerung
- x Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

*Einwendung: Das Bauvorhaben befindet sich in der näheren Umgebung zum Bodendenkmal Nr. 60916 „Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, Friedhof Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Grab römische Kaiserzeit, Friedhof deutsches Mittelalter“*

*1. Rechtsgrundlage: Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 §§2, Abs.5 und 7 Abs.3, 9*

*2. Möglichkeiten der Überwindung:*

Der vorgebrachte Einwand / Hinweis auf das Bodendenkmal Nr. 60916 in der näheren Umgebung zum Plangebiet wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits wie folgt berücksichtigt:

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde das genannte Bodendenkmal bereits aufgeführt und erläutert.

Im Planentwurf wird auf das Bodendenkmal als Hinweis (H) hingewiesen. Der Hinweis beinhaltet auch, wie nach BbgDSchG mit Bodendenkmalfunden umzugehen ist.

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
	<p><i>Es ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Den Antragsunterlagen ist eine Bodeneingriffskartierung beizulegen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</li>   <li>○ Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:</li> </ul>		<p>Der vorgebrachte Hinweis auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungsplanung bzw. Erschließungsplanung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant, da der Geltungsbereich des vBP nicht betroffen ist.</p>

**1.7 A Naturschutz (UNB)**

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

1. Allgemeine Angaben:

Stadt/Gemeinde/Amt: Amt Lebus, Stadt Lebus

Planungsanzeige vorhabenbezogener Bebauungsplan (vbBP) „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen TÖB zur Planungsanzeige (Stand 05/23)

2. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

Bezeichnung des Trägers Öffentlicher Belange:

Untere Naturschutzbehörde, Landkreis Märkisch-Oderland

3. Einwendungen ( E ) mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, mit Begründung ( B ) und Rechtsgrundlage ( R )

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*3.1. Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung  
 Artenschutz*

*Im Planverfahren ist zu prüfen ob artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen. Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besteht ein allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen. § 44 regelt die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten.*

*Liegen keine Informationen vorab dazu vor, ist es notwendig eine eigene Bestandsaufnahme in der Art vorzunehmen, dass eine Beurteilung möglicher Planungsauswirkungen auf diese Regelungen möglich ist.*

*Die Gemeinde muss die artenschutzrechtlichen Verbote bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Sie ist verpflichtet, im Verfahren der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen des Planes auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen.*

*Festsetzungen, die den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen, können zur Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans muss die Gemeinde die notwendigen Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbots durch ein Hineinplanen in die „Ausnahme- / Befreiungslage“ schaffen.*

*Maßnahmen der Konfliktvermeidung, die dazu bestimmt sind, Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines B-Planes vorbeugend zu verhindern (sog. CEF-Maßnahmen), müssen zu ihrer Rechtswirksamkeit im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt werden. Dabei ist es wichtig nachvollziehen zu können, welche Tierarten von der Planung betroffen sind und welche Maßnahmen diesen Beeinträchtigungen entgegenwirken bzw. kompensieren sollen.*

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

Es wurde eine artenschutzfachliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.  
 Sofern die notwendigen Maßnahmen aus rechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden diese im Durchführungsvertrag geregelt.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Im Rahmen der Aufstellung des Umweltberichtes für den vbBP ist ein qualifizierter Artenschutzbeitrag zu erarbeiten. Dazu sind folgende Tierartengruppen zu untersuchen:*

- *Brutvögel*

*Mindestens 7 Begehungen verteilt über den gesamten Zeitraum von März (1. Dekade) bis Juli (1. Dekade) bei geeignetem Wetter in Anlehnung an die artspezifischen Untersuchungsstandards von SÜDBECK et al. (2005). Der Abstand zwischen zwei Begehungen muss immer mindestens eine Woche betragen, in der Hauptbrutzeit (Ende April und Anfang Juni) darf der Abstand nicht mehr als 2 Wochen betragen.*

*Die Begehungstermine sind an das zu erwartende Artenspektrum anzupassen. So ist bei Vorhandensein geeigneter Habitats (Gehölzen, Baumreihen, Parks und Wäldern) zur Erfassung von Spechten ein Erfassungstermin in der 1. Märzdekade sowie von Eulen und Käuzen artabhängig teilweise schon in der 2. Februardekade erforderlich.*

*Mindestens drei Viertel der Tagesbegehungen sind ab der Morgendämmerung - spätestens mit Sonnenaufgang – zu beginnen und bis maximal 10.00 Uhr (Juni) zu beenden. Die Erfassungen zur abendlichen Aktivitätsspitze sind frühestens zwei Stunden vor Sonnenuntergang zu beginnen und an die Aktivitätszeiten der zu erwartenden dämmerungs- und nachtaktiven Arten anzupassen.*

*Bei geplanten Baumfällungen ist zusätzlich eine Erfassung von Baumhöhlen, bei Laubbäumen im möglichst unbelaubten Zustand, durchzuführen. Höhlen und Halbhöhlen sowie Stammrisse sind dabei aus zu spiegeln oder mit Endoskop zu prüfen.*

- *Fledermäuse*

*Betroffene geeignete Bäume (mögliche Baumhöhlen) / abzureißende Baulichkeiten sind auf Vorkommen zu untersuchen; Überprüfung aller in*

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Frage kommenden Strukturelemente auf Fledermausspuren (Kot, Fraßreste) bzw. vorhandene Tiere*

*Die Erfassung der Sommerquartiere erfolgt im Zeitraum Ende April bis Mitte Juli (besetzte Wochenstuben) und die der Winterquartiere zum Ausgang des Winters (Ende Februar). Pro Quartiertyp sind mindestens 2 Begehungen zum Auffinden möglicher Quartiere durchzuführen. Nicht einsehbare Nischen, Hohlräume, Höhlen, Halbhöhlen sowie Stammrisse sind aus zu spiegeln oder mit Endoskop zu prüfen.*

- Reptilien

*Erfassung geeigneter Jahreslebensräume und Habitatstrukturen (z.B. potenzielle Fortpflanzungsstätten und Sonnen-/ Überwinterungsplätze, Nahrungsflächen).*

*Erfassung der Zauneidechsen mit mindestens 6 Begehungen im Aktivitätszeitraum zwischen Anfang April und Ende September. Mindestens 3 Termine sind zwischen Mitte April und Mitte Juni liegen. Mindestens 3 Begehungen sind zur Erfassung von Schlüpflingen in den Zeitraum Anfang August bis Ende September zu legen.*

*Sämtliche Teilhabitate und geeignete Strukturen des Untersuchungsgebietes müssen mindestens 1x pro Termin kontrolliert werden. Zwischen den Erfassungsterminen ist ein Mindestabstand von 4 Tagen einzuhalten. Die Erfassungen sind nur bei günstigen Witterungsverhältnissen und außerhalb von Hitzeperioden durchzuführen.*

*Eine Fachgutachterliche Einschätzung der Populationsgröße ist durchzuführen. Aufgrund der starken Populationsschwankungen bei Reptilien ist das Habitatpotential in die Einschätzung der Populationsgröße einzubeziehen.*



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

- *Sonstige Arten sind im Rahmen der durchzuführenden Untersuchungen mit aufzunehmen. Arten, die nicht unter der Regelung des § 44 Abs. 5 BNatSchG fallen sind im Rahmen der Eingriffsregelung abzuarbeiten.*

*R ) §§ 39, 44, 45 BNatSchG  
Möglichkeiten der Überwindung: keine*

*Biotopkartierung / Gesetzlicher Biotopschutz*

Hinweis wurde berücksichtigt. Es wurde eine Biotopkartierung vorgenommen.

*Im Rahmen der Planaufstellung ist eine Biotoptypenkartierung durchzuführen.*

*( R ) § 30, 67 BNatSchG, § 18 BbgNatschAG, Biotopschutz VO des Landes Brandenburg  
Möglichkeiten der Überwindung: keine*

*3.2. Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen für das Plangebiet*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine umweltbezogenen Informationen verfügbar sind

*Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.*

*3.3. Mitteilung zu anderen, bereits vorliegenden oder in Durchführung befindlicher Umweltprüfungen bzw. UVP*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren umweltbezogenen Informationen der unteren Naturschutzbehörde vorliegen.

*Meiner Behörde liegen keine weitergehenden Informationen vor.*

*4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlagen:*

*Eingriffsregelung*

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein grünordnerische Fachbeitrags erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt werden.

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Mit dem hier aufzustellenden Bauleitplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Verfahren ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz zu entscheiden, d.h. in der Abwägung sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.*

*Um diesen Belang gerecht zu werden, ist es erforderlich eine schutzgutbezogene Ermittlung der Konflikte und der Ableitung von durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen. Die Auswirkungen der Planung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und deren Wirkungsgefüge sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind zu untersuchen.*

*Im Begründungsteil zum Bauleitplan sind die entsprechenden Schritte zu dokumentieren. Die Darlegungen müssen in den Planunterlagen so aufbereitet dargelegt werden, dass eine nachvollziehbare Ableitung möglicher Beeinträchtigungen und den dazu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erkennbar ist.*

*Sind im Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften Eingriffe zu erwarten, die nicht dem besonderen Artenschutz unterfallen sind diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Abarbeitung der Eingriffsregelung abschließend abzarbeiten. Eine Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung ist nicht möglich.*

*Bis zur Vorlage des Planentwurfs ist die Planung derart zu qualifizieren, dass die vollständige Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft nachgewiesen ist. Um in der Abwägung rechtlich und fachlich über den Eingriff gerecht entscheiden zu können, muss dieser ermittelt werden, erforderlich durchzuführende Kompensationsmaßnahmen bekannt und ihre Durchführbarkeit im fachlichen wie im eigentumsrechtlichen Sinne gesichert sein.*

Mit der Umstellung des Planverfahrens vom Regelverfahren auf ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB ~~gelten~~ in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 (weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich, da der Gesetzgeber die Nachverdichtung von Siedlungsflächen begünstigen will (Innenentwicklung vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen).

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*( R ) § 1a BauGB, § 13 ff. BNatSchG*

*Möglichkeiten der Überwindung: Einarbeitung in die Planung*

**1.8 A Untere Wasserbehörde**

*Folgende Unterlagen haben vorgelegen:*

*Planungsanzeige (Anschreiben, Begründung, Planzeichnungen M 1:1000); Stand: 11.05.2023*

*Stellungnahme*

*Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet sowie nicht in einem festgesetzten Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebiet nach § 78b WHG. Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.*

*Hinweise*

*Für das Baugebiet ist davon auszugehen, dass die Versickerungseignung des Untergrundes eingeschränkt ist, insofern sind neben der Versickerung auch andere Möglichkeiten der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers wie Dachbegrünung, durchlässige Flächenbeläge; Verdunstungsmulden u. ä. bezüglich der Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes zu berücksichtigen.*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Die Ausführungen, dass keine Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete etc. betroffen sind, werden zur Kenntnis genommen.

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

Zu Versickerungseignung

Der Vorhabenträger hat für sein Wohnungsbauvorhaben eine Bodenuntersuchung / Baugrunduntersuchung (Dipl.-Geol. Th. Schwenkel, Berlin, Stand: 26.04.2021) anfertigen lassen.

Die Untersuchung mit den angelegten Bohrungen beschränkt sich auf den 1. Bauabschnitt - Wohnungsbau parallel entlang der Kietzer Chaussee (B112) sowie Birnenallee (westlicher Abschnitt; Flurstücke 440, 439 und 438).

Das Ergebnis der Untersuchung bescheinigt, dass für diesen Bereich die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser ausreichend gewährleistet ist. Innerhalb der Sande der Bodenschicht 3 kann Regenwasser versickert werden.

Es wird somit eingeschätzt, dass für das direkt benachbarte Plangebiet des hier vorliegenden vBP, mit sehr hoher Gewissheit von ähnlichen bzw. gleich positiven Ergebnissen ausgegangen werden kann. Auf eine zusätzliche Bodenuntersuchung wird aus diesem Grund verzichtet.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Da die Kenntnis, ob ausreichende Kapazitäten hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung für das Plangebiet gegeben sind, eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung des Vorhabens ist, sollte eine zeitnahe Abstimmung mit dem zuständigen Zweckverband dazu erfolgen.*

Hinsichtlich der Regenwasserentsorgung werden die Hinweise berücksichtigt. Die Regenwasserableitung soll in Kombination über Versickerung sowie Ableitung und Sammlung erfolgen.

Neben der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken im WA 2 und WA 3 sowie MI soll die Sammlung von Regenwasser im WA 1 in einem Becken im südlichen Bereich des WA 1 erfolgen, dass auch der Bereitstellung von für Löschwasser dienen soll.

Der Löschwasserteich erhält eine nachgeschaltete Versickerungs- / Verdunstungsanlage und soll ggf. auch für die Bewässerung der angrenzenden Flächen genutzt werden.

Es wird eine Brauch-/Trinkwassereinspeisung vorgesehen, um Verdunstungsdefizite im Löschwasserteich auszugleichen und das erforderliche Löschwasservolumen zu garantieren.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein gesondertes, detailliertes Regenwasserkonzept für erforderlich erachtet. Der Nachweis zur Regenwasserentsorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. zum Bauantrag zu führen.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben. Demnach ist die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers aus den vorhandenen öffentlichen Anlagen grundsätzlich gesichert. Trink- und schmutzwasserseitig kann das Plangebiet von der Birnenallee her ver- und entsorgt werden.

Die innere Erschließung wird durch den Zweckverband nicht übernommen, sondern verbleibt beim Vorhabenträger.

Die Übergabepunkte für die trink- und schmutzwasserseitige innere Erschließung im Plangebiet werden durch den Vorhabensträger mit dem Zweckverband abgestimmt.

**1.9 A      Wirtschaftsamt**

*Vorbemerkung*

*Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen kon-*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	--------------	--

*kreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.*

*Leerzeilen bitte ausfüllen, Zutreffendes ankreuzen [ ]*

A. allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt:      Stadt Lebus

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan/Planungsanzeige
- vorhabenbezogener Bebauungsplan/Planungsanzeige  
„Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“
- Sonstiges

Fristablauf für die Stellungnahme am: 07.07.2023

*B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange*

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Wirtschaftsamt  
Landkreis Märkisch-Oderland*

*Abs.: Landratsamt Märkisch-Oderland  
Wirtschaftsamt  
Puschkinplatz 12  
15306 Seelow*

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Anmerkung :

*Räumliche Kreisentwicklung:*

*Für die Stadt Lebus ist nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden.*

*Nach der Festlegungskarte des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) sind am o. g. Vorhabenstandort keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen worden.*

*Gemäß Z 5.5 LEP HR ist eine Entwicklung von Siedlungsflächen (Wohnsiedlungsflächen) im Rahmen der raumordnerischen Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Eigenentwicklungsoption möglich. Inwieweit der Vorhabenstandort diese Kriterien erfüllt, obliegt der Beurteilung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg.*

**Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde die zentralörtliche Funktion der Stadt Lebus bereits aufgeführt und erläutert.

Ebenso wurde bereits aufgeführt, dass die Festlegungskarte des LEP HR für das Plangebiet selbst keine flächenbezogenen Festsetzungen bzw. Ziele der Raumordnung festsetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) erging durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin- Brandenburg (GL) die Stellungnahme zur Zielfrage. Die GL urteilte über angezeigte Planungsabsicht, dass zu dieser derzeit keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die GL erläuterte ihr Urteil hinsichtlich des geplanten Wohnungsbaus (siehe Stellungnahme lfd. Nr. 03 A) wie folgt:

*Nach Ziel Z 2.1 RPI-RS/GSP ist der Ortsteil Lebus auch als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Damit steht dem Ortsteil gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR – neben der v. g. EEO – zusätzlich eine Wachstumsreserve (WR) von bis zu 2 ha / 1.000 EW, ebenfalls für einen Zeitraum von 10 Jahren, für weitere Wohnsiedlungsflächen zur Verfügung.*

*Da die geplante neue Wohnsiedlungsfläche Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet in Lebus hat und außerhalb des Freiraumverbundes liegt, stehen die Ziele Z 5.2, Z 5.3, Z 5.4 und Z 6.2 LEP HR der Planungsabsicht nicht entgegen.*

*Die für den Wohnungsneubau vorgesehene Fläche erfüllt zudem die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht.*

Die Planunterlagen – Begründung zum Planentwurf wird um die Sachlage zur Entwicklung von Siedlungsflächen bzw. um die Stellungnahme der GL ergänzt.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Region Oderland-Spree ist die Stadt Lebus/ OT Lebus als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesen und hat somit erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsflächenentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.*

*Wirtschaftsförderung:*

*Südlich des Plangebietes befindet sich angrenzend das Gewerbegebiet im Bereich „Kietzer Chaussee“/ „Lindenstraße“.*

*Zur Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) und um Nutzungskonflikte auszuschließen, sollte auf-grund der Nähe der beabsichtigten Wohnbebauung zum bestehenden Gewerbebestandort im weiteren Verfahren eine entsprechende Untersuchung (z.B. Lärm etc.) erfolgen.  
Es wird davon ausgegangen, dass durch die heranrückende Wohnbebauung die in der Nähe befindlichen bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen keinen erheblichen Einschränkungen unterliegen werden.*

*Aus Sicht des Wirtschaftsamtes bestehen zu den Planvorstellungen (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“) der Stadt Lebus keine grundsätzlichen Bedenken.*

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde bereits aufgeführt, dass die Stadt Lebus / OT Lebus als GSP ausgewiesen ist.

Die Planunterlagen – Begründung zum Planentwurf wird um die Ausführung zur erweiterten Möglichkeit im Bereich der Wohnsiedlungsflächenentwicklung in einem GSP ergänzt.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zwischen der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung und der neuen Wohnbebauung zu erwarten sind. Da die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung nur während der Tageszeit und nicht in den Nachtstunden erfolgt, werden die zulässigen Lärmschutzrichtwerte nicht überschritten. Gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Als Sicht- und Staubschutz wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Mischgebiet und im WA 2 eine Heckenpflanzung vorgesehen, die gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den schutzgut Boden dienet.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Wirtschaftsamtes zum vBP keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme  <span style="float: right;">Datum</span>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	--

**2 A Amt für Landwirtschaft und Umwelt (LK MOL) 13.06.2023**

*A. Allgemeine Angaben*

*Stadt/Gemeinde      Stadt Lebus*

*Flächennutzungsplan:*

*Bebauungsplan:*

*vorhabenbezogener Bebauungsplan: PA „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“*

*Sonstige Satzung*

*Fristablauf für die Stellungnahme am:*

*B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange*

*Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:  
Landkreis Märkisch-Oderland*

*Abs.: Landratsamt Märkisch-Oderland  
Der Landrat  
Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
FD Agrarentwicklung  
Puschkinplatz 12  
15306 Seelow*

*keine Einwendung*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**





Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung
- Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst
- Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) / Wachstumsreserve (WR) in ha

Es wird zur Kenntnis genommen, dass derzeit zur angezeigten Planungsabsicht kein Widerspruch zu den Zielen der RO zu erkennen ist.

Zielemitteilung / Erläuterungen

Die Stadt Lebus befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im weiteren Metropolitanraum (Ziel 1.1). Der Ortsteil Lebus ist zudem als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt (Ziel 3.3 i. V. m. Z 2.1 RPI-RS/GSP).

In der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.23) wurde bereits aufgeführt, dass sich die Stadt Lebus gem. dem LEP HR im weiteren Metropolitanraum gem. Z 1.1. befindet. Weiterhin ist in der Begründung zum Planvorentwurf (Stand 11.05.22) bereits aufgeführt, dass der OT Lebus gem. LEP HR Z 3.3 bzw. gem. dem Sachl. Teilregionalplan Oderland Spree Z 2.1 als GSP festgelegt ist.

Auf die eingereichte Planung bezogene Ziele der Raumordnung

Die Ausführungen zur Entwicklung neuer Siedlungsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen







Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personen-bezogene-daten-gl-5.pdf>.*

---

<b>4 A</b>	<b><u>Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree</u></b>	<b><u>Kein Abwägungserfordernis</u></b>  ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER REGIONALEN PLANUNGSGEMEINSCHAFT ODERLAND-SPREE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.
------------	---	---

---

<b>5 A</b>	<b><u>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</u></b>	<b><u>Kein Abwägungserfordernis</u></b>  ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES BRANDENBURGISCHEN LANDESAMTES FÜR DENKMALPFLEGE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.
------------	--	--

---

<b>6 A</b>	<b><u>Landesbetrieb Straßenwesen – Region Ost</u></b>	<b><u>06.07.2023</u></b>	<b><u>Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:</u></b>  <i>aus Sicht der Straßenbauverwaltung nehme ich wie folge Stellung:</i>  1. <i>Die von Ihnen ausgewiesene Fläche befindet sich, in der Ortslage Lebus, östlich der B 112 (Abs. 270). Für die Bundesstraße verwaltet die Dienststätte Frankfurt (Oder) die Baulast.</i>
			Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierfür ist nicht erforderlich.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
2.	<i>Bundes- oder Landesstraßen befinden sich nicht im unmittelbaren Plangebiet.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierfür ist nicht erforderlich.
3.	<i>Die Erschließung des BP-Gebietes erfolgt über die Birnenallee (Gemeindestraße). Während der Baumaßnahme werden Transporte über die B 112 erfolgen. Um Schäden im Einmündungsbereich der Bundesstraße (B 112, Abs. 270, ca. km 0,847) zu vermeiden, sind die Einmündungsbereiche zur Birnenallee zu schützen. Sämtliche Maßnahmen an der Bundesstraße und dem Einmündungsbereich sind bei der Straßenbauverwaltung zu beantragen (<a href="mailto:LS-StrassenverwaltungFFO@LS.Brandenburg.de">LS-StrassenverwaltungFFO@LS.Brandenburg.de</a>).</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
4.	<i>Bauantragsunterlagen sind bei der Straßenverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
5.	<i>Während der Baumaßnahme sind die B 1 12 sowie der Einmündungsbereich zur Birnenallee vor Verschmutzungen zu schützen.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.
6.	<i>Ich weise darauf hin, dass seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden. Derartige Maßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.</i>	Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vBPlan „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die Richtwerte nicht überschritten werden, so dass keine gesonderten Festsetzungen erforderlich sind.
7.	<i>Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 112 sowie des Einmündungsbereiches zur Birnenallee nachzuweisen.</i>	Die Anlage von erforderlichen Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lebus wird in den Baugebieten bzw. Baugrundstücken erfolgen. Die Anlage von Stellplätzen an der Bundesstraße ist in der Planung nicht vorgesehen.
8.	<i>Grundsätzlich bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des FNP unter Berücksichtigung meiner Forderungen und Hinweise keine Bedenken.</i>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des LS, vorbehaltlich der Berücksichtigung der Forderungen und Hinweise, keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Hinweis:*

*Die Anbindung an das ÖV-System soll, gemäß BP, über die Bushaltestelle an der B 112 (B 1 12, Abs. 270, ca. km 0,423) erfolgen. Der fußläufige Abstand zwischen dieser Bushaltestelle und dem Zentrum des BP-Gebietes beträgt ca. 650 - 700 m. Insbesondere vor dem Hintergrund der hier angestrebten Nutzung (Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen) sollte die gesicherte und barrierefreie Erreichbarkeit zu den Bushaltestellen - für beide Richtungen - im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mitbetrachtet werden.*

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Rahmen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht möglich. Das Plangebiet wird nicht erweitert.**

Durch den Vorhabensträger wird im Zusammenhang mit den nach § 34 BauGB geplanten Wohngebäuden parallel zur Kietzer Chaussee (B 112) ein neuer Erschließungsweg (Ahornweg) auf dem Flurstück 446 errichtet. Dieser dient nicht nur der Erschließung der Wohngebäude, sondern soll auch als öffentlicher Geh- und Radweg genutzt werden.

Eine Weiterführung bis zu den Bushaltestellen in Verantwortung des Vorhabenträgers ist unverhältnismäßig.

Eine Weiterführung des Gehwegs müsste bei Nachweis der Notwendigkeit in einem gesonderten Verfahren in Regie der Stadt Lebus und Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen erfolgen. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung der B 112 neu der Verkehr auf der jetzigen B 112 abnehmen wird und ein Rückstufung der Straße zu erwarten ist.

7 A

**Landesamt für Umwelt (LfU) –**

**Abt. technischer Umweltschutz 2**

**21.06.2023**

*die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.*

*Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben.*

*Der Fachbereich Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an.*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland.*

**7.1 A Landesamt für Umwelt (LfU) –  
Abt. technischer Umweltschutz 2  
Belang Immissionsschutz**

*Bitte zutreffendes ankreuzen  und ausfüllen.*

*Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung*

*1. Einwendungen*

*Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)*

*a) Einwendung*

*b) Rechtsgrundlage*

*c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)*

*2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts*

*a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:*

*Prüfung und Bewertung der Schallimmissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe auf geplante schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebietes*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung von den Belangen des Immissionsschutzes betroffen ist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung Immissionsschutz keine Einwendungen vorbringt, die ohne Zustimmung der Fachbehörde nicht überwunden werden können.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fachabteilung immissionsschutzrechtliche Hinweise zu insgesamt durchzuführenden Untersuchungen (siehe Nr. 4) für die weitere Planung vorbringt.



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*/ Traktoren, Rangiertvorgänge auf dem Betriebsgelände, technische Anlagen wie Lüftungsgeräte sowie ggf. Arbeiten im Nachtzeitraum (in Sommermonaten) zu benennen.*

Als Sicht- und Staubschutz wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze im Mischgebiet und im WA 2 eine Heckenpflanzung vorgesehen, die gleichzeitig als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in den schutzgut Boden dienet.

Auch hinsichtlich Verkehrslärm auf der Bundesstraße sind keine unzulässigen Belastungen zu befürchten.

Das Gutachten wurde mit dem Landesumweltamt abgestimmt.

Die daraus resultierenden Hinweise hinsichtlich einer mögliche Lärmbelastung durch Wärmepumpen innerhalb der geplanten Wohngebiete kann abschließend im vBP nicht untersucht werden, da die Standorte und der jeweilige zum Einsatzkommende Anlagentyp nicht bekannt ist und im vBP auch nicht verbindlich geregelt werden kann. Ein Nachweis, dass Wärmepumpen zu Einsatz kommen, die die Richtwerte der Wohngebiete einhalten, kann nur im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Bauanzeige erbracht werden

*In der Begründung zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Schutzanspruch der geplanten allgemeinen Wohngebiete gegenüber dem Landwirtschaftsbetrieb zu berücksichtigen.*

Die Anregungen wurden in Rahmen des Lärmschutzgutachtens berücksichtigt.

*Darzulegen ist, ob den Erwartungen gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet auf angemessenen Lärmschutz im Sinne der Orientierungswerte der DIN 18005 entsprochen werden kann.*

*Wenn im Rahmen der Abwägung entsprechend der Hinweise der DIN 18005 (Beiblatt 1) von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollten geeignete Maßnahmen der Lärminderung gutachterlich ermittel werden.*

**Fazit:**

*Im weiteren Planverfahren ist unter Berücksichtigung der Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu ermitteln und zu bewerten, ob dem Planungsziel zum Schutzanspruch (hier: Allgemeines Wohngebiet /Mischgebiet) entsprochen wird. Ein Nutzungskonflikt ist dann durch den Bebauungsplan zu lösen.*

Kenntnisnahme. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Abstimmung des Lärmschutzgutachtens die Anforderungen zur Konfliktbewältigung im Rahmen des VBP erfolgt sind.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

8 A Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEGEBENEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES LANDESAMTES FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

9 A Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg 07.06.2023

Kein Abwägungserfordernis

*mit u.s. E-Mail vom 02.06.2023 begehren Sie die Stellungnahme des LASV gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des LASV durch die vorliegende Planung nicht betroffen sind.

*Hierzu möchte ich Ihnen mitteilen, dass das Landesamt für Soziales und Versorgung von den beabsichtigten Maßnahmen nicht betroffen ist.*

10 A Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) 13.06.2023

Kein Abwägungserfordernis

*im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:*



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

11 A **Landesamt für Bauen und**  
**Verkehr Brandenburg (LBV)** 30.06.2023

**Kein Abwägungserfordernis**

*den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.*

Die Ausführung zur Prüfung durch das LBV wird zur Kenntnis genommen.

*Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des LBV keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen.

*Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung keine Anlagen der Eisenbahn sowie von schiffbaren Landesgewässern berührt werden.

*Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das LBV keine Anforderungen zur Umweltprüfung erhebt sowie keine planungs- und umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stellt.

*Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem LBV keine Informationen zu Planungen des ÖPNV, Schienenpersonennahverkehrs usw. vorliegen, die von der vorliegenden Planung berührt werden.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

**12 A      Zentraldienst der Polizei Brandenburg      15.06.2023**

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

*hiermit bestätige ich den Erhalt Ihrer Unterlagen.*

*Um festzustellen, ob eine Kampfmittelräumung erforderlich ist, bedarf es weiterer Prüfungen. Hierzu werden gegebenenfalls vorhandene Kriegsluftbilder ausgewertet und - soweit notwendig - eine Ortsbegehung durchgeführt.*

Die vorgebrachten Ausführungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information übergeben.

*Eine Stellungnahme auf Antrag zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern und für Kommunales gebührenpflichtig.*

*Um eine zügige Bearbeitung der zahlreichen Anträge gewährleisten zu können, bitte ich von telefonischen Nachfragen abzusehen. Über das Ergebnis der Untersuchungen erhalten Sie unaufgefordert Nachricht.*

*Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern*

*Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link:  
Link: <https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf>*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link :  
<https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuerkampf-mittelfr/1295899>

**Zentraldienst der Polizei Brandenburg,  
Ergänzung**

**06.07.2023**

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

*eine Überprüfung Ihres vorgenannten Antrages hat ergeben, dass sich Ihr Vorhaben in einem Gebiet befindet, in dem ein Kampfmittelverdacht besteht.*

Der vBP wird um den Hinweis, dass sich das Plangebiet in einer Kampfmittelverdachtsfläche befindet, ergänzt.

*Das Erteilen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist daher nicht möglich. Sie ist erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung erreichbar.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung bzw. Bauausführung übergeben. Für den Bebauungsplan ist dieser nicht relevant.

**13 A**     Industrie- und Handelskammer  
Ostbrandenburg (IHK)

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES IHK NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

**14 A**     Handwerkskammer Frankfurt (Oder)  
Region Ostbrandenburg

Kein Abwägungserfordernis

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DES IHK NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

**15 A**     e.dis Netz GmbH     **19.06.2023**

*wir beziehen uns auf Ihre Beteiligung vom 02. Juni 2023 und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.*

*Im direkt dargestellten Plangebiet verlaufen zwei 1kV Niederspannungskabel als Anlagenbestand unseres Unternehmens. Zur Übersicht liegt dem Anhang ein aktueller Bestandsplan bei. Für die geplante Bebauung ist voraussichtlich die kostenpflichtige Umverlegung erforderlich. Hierfür ist eine Trasse im Baufeld zu berücksichtigen.*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der e.dis Netz GmbH gegenüber der vorliegenden Planung keine Bedenken bestehen.

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der Verlauf der bestehenden zwei 1kV-Niederspannungsleitung wurde im angehängten Bestandsplan geprüft. Diese verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Im Hinblick auf die geplante Baukonzeption, verläuft diese im Bereich eines angelegten Wohngebäudes (betreutes Wohnen) im äußeren nördlichen Teilbereich des Plangebietes. Ferner verläuft die Niederspannungsleitung durch den zentralen Teilbereich des Plangebietes, in dem der Gebäudekomplex für Pflege und Wohngemeinschaften vorgesehen ist.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, die zwei 1kV-Niederspannungsleitungen in die Bereiche der inneren Erschließungsstraße, soweit wie erforderlich, umverlegen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Im vBP erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bereich der inneren privaten Erschließungswege für diese Leitungen im Bestand sowie für die noch herzustellenden Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese Festsetzung sichert die Freihaltung der Leitungstrassen vor möglicher Bebauung, Bepflanzung oder anderweitiger dauerhafter Nutzungen. Durch diese Festsetzung ist die grundbuchrechtliche Sicherung vorbereitet. Zusätzlich wird abschließend eine grundbuchrechtliche Eintragung vorgenommen. Die Verpflichtung zur Eintragung der Rechte durch Baulast und Dienstbarkeit wird im Durchführungsvertrag (DV) zum vBP geregelt.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme <span style="float: right;"><u>Datum</u></span>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Ferner muss für die Flächenentwicklung und den künftigen Anschluss von Neukunden im Rahmen der Nutzungsänderung unser Leitungsnetz entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut werden. Hierfür sind im künftigen Erschließungsgebiet Leitungstrassen und ggf. Stationsstandorte vorzuhalten und in der Planungsfortschreibung zu berücksichtigen. Eine Abschätzung zum Umfang der Netzbaumaßnahmen kann erst nach Anmeldung der benötigten elektrischen Leistung erfolgen.*

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben. Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung sind diese Hinweise nicht relevant.

*Für den künftigen Anschluss an das Versorgungsnetz ist hierbei rechtzeitig ein Antrag durch den Vorhabenträger auf Erschließung zu stellen. Nach Antragstellung unterbreiten wir ein Kostenangebot für die grundlegende Erschließung und den Anschluss an unser Versorgungsnetz.*

Die Anlage zur Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und geprüft.

Dieser Stellungnahme ist als Anlage ein Bestandsplan im Maßstab 1 : 1000 vom 19.06.2023 zu Energie- und Telekommunikationsleitungen im Plangebiet beigefügt.

**16 A**

**50 Hertz Transmission GmbH**

**06.06.2023**

**Kein Abwägungserfordernis**

*Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.*

*Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der 50 Hertz Transmission GmbH befinden oder geplant sind.

*Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich die 50 Hertz Transmission GmbH als Leitungsbetreiber nicht zur Umweltprüfung äußert.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme von 50 Hertz Transmission GmbH nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für ihren Anlagenbestand gültig ist.

**17 A**     **Deutsche Telekom Technik GmbH**     **13.06.2023**

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

*wir haben Ihr Schreiben dankend erhalten.*

Die vorgebrachte Ausführung wird zur Kenntnis genommen.

*Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.*

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt: Die übergebenen Planunterlagen werden nur für die interne Verwendung genutzt und nicht an Dritte weitergegeben.

*Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.*

Die im Lageplan dargestellten Telekommunikationslinien wurden geprüft.

*Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.*

Die Leitungen verlaufen im Straßenraum der Birnenallee und queren das Plangebiet im Flurstück 439. Das Flurstück 439 bildet den Anschluss des Bauvorhabengebietes an die Birnenallee und sichert insbesondere die verkehrliche Erschließung. In diesem Teilbereich ist die Anlage eines Erschließungsweges geplant - hochbauliche Anlagen sind in diesem Teilbereich nicht vorgesehen.

*Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.*

Aufgrund der Lage der Telekommunikationsleitungen im Bereich des bestehenden Straßenraums der Birnenallee, bleibt der Bestand und Betrieb der Leitungen gewährleistet.

*Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:*

**Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--------------	--

- *Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel),*
- *Nutzung des Leitungsauskunftsportal der infrest GmbH (www.infrest.de) oder*
- *E-Mail: Planauskunft\_brandenburg@telekom.de*

*über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.*

Dieser Stellungnahme ist als Anlage ein Lageplan im Maßstab 1 : 1000 vom 13.06.2023 zum Leitungsbestand der Telekom im Plangebiet beigefügt.

Dieser Stellungnahme sind ebenfalls folgende 3 Anlagen beigefügt:

- Kabelschutzanweisung
- Hinweis – Kontakt bei Schäden am Kabel
- Info online Trassenauskunft

Der Verlauf der bestehenden Telekommunikationsleitungen wurde im angehängten Lageplan geprüft.

Die Anlagen zur Stellungnahme wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Die Anlagen werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information und Berücksichtigung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben. Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung sind diese Anlagen nicht relevant.

**18 A      EWE Netz GmbH      06.06.2023**

*Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.*

*Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.*

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Über das Online-Leitungsauskunftsportal:  
<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen> wurde am 09.01.24 für das Plangebiet eine Onlineleitungsabfrage vorgenommen. Die übermittelten Lage- und Bestandspläne zu Gasleitungen, Telekommunikation, Fernwärme, Breitbandkabel und Strom wurden geprüft. Im Plangebiet verlaufen demnach keine der oben genannten Leitungen. Außerhalb des Plangebietes, d.h. im Straßenraum der Birnenallee verläuft eine Gasleitung zur Versorgung der anliegenden Einfamilienhäuser. Bereits stillgelegte Versorgungsleitungen verlaufen ebenfalls nicht durch das Plangebiet.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ.*

Mögliche Bau- und Planungsaktivitäten der EWE Netz GmbH sind für das Plangebiet ebenfalls nicht übermittelt worden.

*Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.*

*Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.*

Die vorgebrachte Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung ist diese Anmerkung nicht relevant.

*Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und übergeben.

Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung ist dieser Hinweis nicht relevant.

*Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die EWE NETZ GmbH keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorbringt.

*Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des*

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet sowie dem Vorhabenträger zur Information übergeben.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.*

*Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite: <https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>*

*Bitte schicken Sie uns Ihre Anfragen und Mitteilungen zukünftig ausschließlich an unser Postfach [info@ewenetz.de](mailto:info@ewenetz.de) und ändern zudem die Anschrift der EWE NETZ GmbH in Ihrem System: Cloppenburger Str. 302, 26133 Oldenburg. Sollte ein E-Mail Versand nicht möglich sein, nutzen Sie bitte nur diese postalische Anschrift!*

**Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:**

Am 09.01.2024 wurde über das angegebene Online-Leitungsauskunftsportal der Leitungsbestand im Plangebiet geprüft. Gemäß der Bestandspläne befinden sich im Plangebiet keine Bestandsleitungen der EWE Netz GmbH. Im Umfeld des Plangebietes, d. h. Straßenraum der Birnenallee sowie Kietzer Chaussee befinden sich Gasleitungen der EWE Netz GmbH.

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.



19 A      GDMcom GmbH      08 06 2023

**Kein Abwägungserfordernis**

*hiermit erhalten Sie Auskunft zu oben genannter Anfrage. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen etc. an Erdgasspeicher Peissen GmbH, Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen), GasLINE*

Der vorgebrachte Hinweis auf das Online-Leitungsauskunftsportal wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, ONTRAS Gastransport GmbH sowie VNG Gasspeicher GmbH ab dem 01.01.2020 ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.*

*Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der genannten Anlagenbetreiber befinden.

<b>Anlagenbetreiber</b>	<b>Hauptsitz</b>	<b>Betroffenheit</b>	<b>Anhang</b>
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

*Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Auskunft nur für den dargestellten Bereich und nur für die genannten Anlagenbetreiber Gültigkeit besitzt.

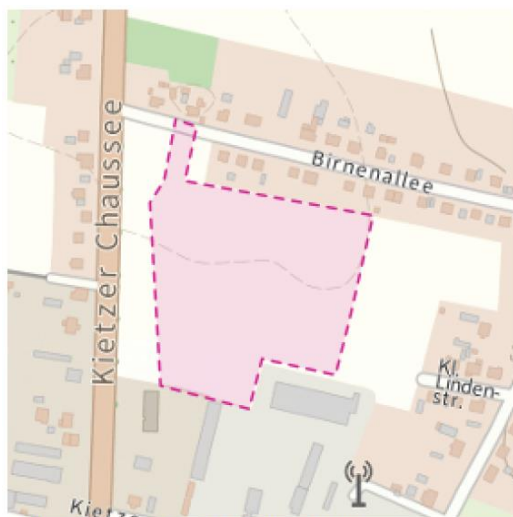
*Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.*

Der dargestellte Bereich entspricht dem Plangebiet der vorliegenden Planung.



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.433053, 14.535134

*Anhang - Auskunft Allgemein*

*zum Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus" der Stadt Lebus – Vorentwurf*

*PE-Nr.: 05926/23*

*Reg.-Nr.: 05926/23*

*ONTRAS Gastransport GmbH*

*Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)*

*VNG Gasspeicher GmbH*

*Erdgasspeicher Peissen GmbH*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen der genannten Anlagenbetreiber befinden oder geplant sind.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der GDMcom keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen.

*Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.*

*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.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine erneute Leitungsabfrage erfolgen muss, sollte sich der vorliegenden Planung ändern oder verlagern.

*Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

*Weitere Anlagenbetreiber*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im angefragten Bereich, Anlagen Dritter befinden können. Eine entsprechende Leitungsabfrage bei weiteren Anlagenbetreibern wird aus diesem Grund im Planverfahren getätigt.

*Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.*

**Dieser Stellungnahme ist als Anlage ein Bestandsplan / Lageplan im Maßstab 1 : 10000 vom 08.06.2023 zum Anlagenbestand im Plangebiet beigelegt.**

Die Anlage zur Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und geprüft. Es sind keine Anlagen für das Plangebiet dargestellt.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	Datum	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	-------	--

20 A **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH  
& Co.KG** **02.06.2023**

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

*vielen Dank für Ihre Nachricht. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung aller Anfragen an die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG zum Leitungsbestand, zu Leitungsrechten, zur Zustimmung zu Bauvorhaben und bei Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ausschließlich über das Leitungsauskuftsportal (LAP) der infrest - Infrastruktur eStrasse GmbH erfolgt. Die NBB kann kostenfrei über das LAP beteiligt werden.*

*Nur so erhalten Sie die gewünschte Stellungnahme/Leitungsauskuft sowie verbindliche Angaben zu geforderten Abständen, Mindestdeckung, Ansprechpartnern usw. Außerdem prüfen wir anhand der eingereichten Pläne, ob aufgrund Ihres Vorhabens/Baumaßnahme, Leitungsänderungs- bzw. Leitungssicherungsmaßnahmen an unserem Bestand erforderlich sind.*

*Der Zugang zum Leitungsauskuftsportal kann unter [www.infrest.de](http://www.infrest.de) beantragt werden.*

Über das Online-Leitungsauskuftsportal:

[www.infrest.de](http://www.infrest.de)

wurde am 09.01.24 für das Plangebiet eine Onlineleitungsabfrage vorgenommen.

Daraufhin wurden für die Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber:

- 50 Hertz Transmission GmbH
- Deutsche Bahn AG Leitungsauskuft
- DNS:NET
- Primagas Energie GmbH
- Saferay Gruppe
- Tyczka Energy GmbH

Auskünfte zum Leitungsbestand übermittelt.

Die übermittelten Lage- und Bestandspläne bzw. Auskünfte wurden geprüft. Im Plangebiet verlaufen demnach keine Leitungen der oben genannten Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber.

21 A **GASCADE Gastransporte GmbH** **20.06.2023**

**Kein Abwägungserfordernis**

*Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme   <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	---	--

*Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.*

*Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.*

*Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.*

*Wir möchten Sie daraufhinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind.*

*Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal.*

*Sollten Sie Ihre Anfrage bereits in das BIL-Portal eingestellt haben, betrachten Sie diese Mail bitte als gegenstandslos.*

Dieser Stellungnahme ist eine Anlage beigefügt:

- Infoblatt - Unterstützung bei der rechtssicheren Durchführung von Bauleitplanungen mit Hilfe des Online-Portals BIL

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Anlagenbestand der GASCADE Gastransporte GmbH sowie der genannten weiteren Anlagenbetreiber durch die vorliegende Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im weiteren Planverfahren beachtet und bei der Beteiligung berücksichtigt.  
Bemerkung:  
Aufgrund der Umstellung des Planverfahrens auf § 13a BauGB sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet.

Über das Online-Leitungsauskuftsportal:  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de>  
wurde am 09.01.24 für das Plangebiet eine Onlineleitungsabfrage vorgenommen. Daraufhin wurden für die Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber:

- GASCADE Gastransport GmbH
- WINGAS GmbH
- NEL Gastransport GmbH

Auskünfte zum Leitungsbestand (Antwortschreiben vom 15.01.24) übermittelt. Die übermittelte Auskunft wurden geprüft. Im Plangebiet verlaufen demnach keine Leitungen der oben genannten Versorgungsunternehmen/Anlagenbetreiber.

Die Anlage mit der Information über die Nutzung des Online-Portals im Beteiligungsprozess wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <span style="float: right;"><u>Datum</u></span>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	--



**22 A    Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstentwalde und Umland (Fuewasser)                                      10.07.2023**

**Abwägung – Anregungen und Hinweise werden wie folgt berücksichtigt:**

*der Zweckverband betreibt im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes eine öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlage. Öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung betreibt der Zweckverband in diesem Bereich nicht. Bestandspläne der Anlagen des Zweckverbandes liegen dieser Stellungnahme bei. Es handelt sich hierbei um Auszüge aus dem GIS, die nur als Übersicht dienen und unmaßstäblich sind.*

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Der Verlauf der bestehenden öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgungsanlage wurde im angehängten Bestandsplan geprüft.

Diese verlaufen im Straßenraum der Kietzer Chaussee und Birnenallee. Im Plangebiet selbst sind demnach keine Anlagen vorhanden, die durch die vorliegende Planung zu beachten sind.

*Berührungspunkte/Bedenken/Einwendungen:  
Es liegen seitens des ZVWA keine Berührungspunkte/Bedenken bzw. Einwendungen vor.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Fuewasser keine Einwände und Bedenken zur vorliegenden Planung bestehen.

*Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung  
Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist aus den vorhandenen öffentlichen Anlagen grundsätzlich gesichert. Trink- und schmutzwasserseitig kann das Plangebiet von der Birnenallee her ver- und entsorgt werden. Ob zusätzliche netzverstärkende Maßnahmen notwendig sind, kann erst nach Vorliegen der notwendigen Angaben zum Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall geprüft werden.*

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wie folgt berücksichtigt:

Die Planunterlage –Begründung zum Planentwurf wird um diese Sachlage zu Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung ergänzt.

*Die trink- und schmutzwasserseitige innere Erschließung im Plangebiet ist durch den Vorhabenträger zu planen und mit dem Zweckverband abzustimmen. Da die Verkehrserschließung über eine private Wohnstraße erfolgt, ist die spätere Übernahme der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung durch den Zweckverband ausgeschlossen. An der Grundstücksgrenze zum Öffentlichkeitsbereich sind die*

Die vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

Für den Bebauungsplan bzw. die Abwägung ist dieser Hinweis nicht relevant.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme          <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Übergabeschächte zu errichten. Diese sind maximal 1 m hinter der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich zu installieren.  
Die Trinkwasserleitung im Plangebiet ist im Ringschluss auszuführen. Aufgrund der fehlenden Bedarfswerte kann zur erforderlichen Dimension noch keine Angabe gemacht werden.  
Abwasserseitig ist die innere Erschließung mittels Freispiegelkanal DN 200 mit einem Mindestgefälle von 0,005% herzustellen. Für die Ableitung der anfallenden Abwässer ist ein Abwasserpumpwerk zu errichten, das dann an die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (ADL) in der Birnenallee angeschlossen wird. Das Pumpwerk dient gleichzeitig als Sammelbehälter, um kontrolliert die anfallenden Schmutzwässer in das öffentliche Netz abzuleiten. Das Pumpwerk wird ebenfalls nicht vom Zweckverband übernommen, Schnittstelle für die Übergabe der anfallenden Schmutzwässer in den Öffentlichkeitsbereich ist die Einbindung in die ADL in der Birnenallee.*

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Abwägung zum Bebauungsplan nicht relevant. Die innere Erschließung erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ist für die Abwägung zum Bebauungsplan nicht relevant. Die innere Erschließung erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Sicherung der Erschließung erfolgt im Durchführungsvertrag.

*Löschwasserversorgung:  
Zur Möglichkeit der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz nehmen wir, wenn dies gewünscht sein sollte, gern gesondert auf Anfrage Stellung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Bearbeitung der Anfrage dann kostenpflichtig ist.*

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es soll kein Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz für Löschwasser in Anspruch genommen werden. Der Vorhabenträger plant ein kombiniertes Regen- und Löschwasserbecken im Plangebiet.

*Niederschlagswasserentsorgung:  
Die Aufgabe der Niederschlagswasserentsorgung ist dem Zweckverband Fürstenwalde von der Gemeinde Lebus nicht übertragen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG sollte das Niederschlagswasser schadloos auf den Grundstücken untergebracht werden. Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.  
Die bodentechnische Prüfung der Versickerung ist durch den Vorhabenträger vorzunehmen und nachzuweisen sowie die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.*

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen im Plangebiet durch den Vorhabenträger. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Berücksichtigung übergeben.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Hinweise*

*Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes einsehbar unter [www.fuewasser.de](http://www.fuewasser.de) Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.*

Der vorgebrachte Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Information in der Durchführungs- und Erschließungsplanung übergeben.

Dieser Stellungnahme ist als Anlage ein Katasterplan im Maßstab 1 : 4208 vom 26.06.2023 zum Leitungsbestand im Plangebiet beigelegt.

Der Verlauf der bestehenden öffentlichen Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsanlage wurde im angehängten Bestandsplan geprüft.

**23 A**      **Gewässer- und Deichverband Oderbruch**      **06.06.2023**

**Kein Abwägungserfordernis**

*aus Sicht des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch gibt keine Einwände.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch keine Einwände zur vorliegenden Planung bestehen.

*Direkt im bezeichneten Gebiet befinden sich keine Gewässer und wasserwirtschaftlichen Anlagen 2. Ordnung, die in unserer Unterhaltungspflicht liegen.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Gewässer oder wasserwirtschaftlichen Anlagen 2. Ordnung befinden, die sich in der Unterhaltungspflicht des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch befinden.

**24 A**      **Stadt Frankfurt (Oder)**

**Kein Abwägungserfordernis**

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER STADT FRANKFURT (ODER) NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

**25 A**      **Amt Lebus für Nachbargemeinden**  
**Podelzig, Zeschdorf, Treplin**

**Kein Abwägungserfordernis**

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEgebenEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

PODELZIG UND TREPLIN NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.

**25.1 A**     **Gemeinde Zeschdorf**     **18.09.2023**

**Kein Abwägungserfordernis**

*die amtsangehörige Gemeinde Zeschdorf ist Nachbargemeinde der Stadt Lebus.*

*Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeschdorf wurde auf der Sitzung am 29.08.2023 mittels Informationsvorlage GZ / 636 / 2023 über das Bauleitplanverfahren und die beabsichtigte Stellungnahme der Gemeinde zum Verfahren informiert. Es gab keine Äußerungen. Die Kenntnisnahme wurde durch einen Protokollauszug aus der Niederschrift der Sitzung am 29.08.2023 vermerkt.*

*Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde Zeschdorf zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es für den vorliegenden Vorentwurf (Stand: 11.05.2023) der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lebus und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vbBP) „Tagespflege / Betreutes Wohnen / Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ keine Einwendungen oder Hinweise.*

Die vorgebrachten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Zeschdorf, durch die vorliegenden Planung, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde erkennen kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Gemeinde Zeschdorf keine Einwendungen und Hinweise zur vorliegenden Planung bestehen.

**26 A**     **Amt Seelow-Land für die Nachbargemeinde**  
**Lindendorf und Fichtenhöhe**

**Kein Abwägungserfordernis**

ES IST KEINE STELLUNGNAHME INNERHALB DER ANGEGEBENEN FRIST EINGEGANGEN. ES WIRD DAHER DAVON AUSGEGANGEN, DASS DIE BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN LINDENDORF UND FICHTENHÖHE NICHT BERÜHRT WERDEN UND KEINE ANREGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN VORGEBRACHT WERDEN.



Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

## Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

**1 A**      Bürger 1      14.08.2023

*Wir sind Anwohner der Birnenallee und sind somit direkt betroffen von der Bebauung hinter unserem Grundstück.  
Da unser Grundstück hinter dem Haus relativ kurz ist, haben wir die Befürchtung, dass der Bau einzelner Wohnhäuser direkt hinter unserem Garten sehr auf unsere Lebensqualität negativ Einfluss nimmt. Da wir bis jetzt immer freie Sicht auf den angrenzenden Acker hatten, ist die Einflussnahme doch sehr gross.*

*Wir bitten daher den Bauträger und die Stadt Lebus, Rücksicht auf die Anwohner der Birnenallee entlang der angrenzenden Wohngrundstücke zu nehmen und auf eingeschossige (Bungalowstil) Bauweise zu setzen.*

**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.**

Begründung:

Die Forderung, eine Bebauung eingeschossig, im Bungalowstil auf den angrenzenden Grundstücken festzusetzen, wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu.

Eine Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung, die in die Begründung aufgenommen wird, macht deutlich, dass in der Umgebung ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Dabei sind die Gebäude in der Mehrzahl zweigeschossig, wobei das zweite Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Die Dachneigungen sind unterschiedlich, aber überwiegend um ca. 40 Grad.

Da sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen soll, ist es nicht das städtebauliche Ziel, Gebäude im Bungalowstil (flache oder sehr flachgeneigte Dächer) festzusetzen. Aus diesem Grund wird neben der Traufhöhe, die bereits im Vorentwurf festgesetzt wurde, auch die zulässige Dachneigung von 20 bis 38 Grad festzusetzen. Es wird somit auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen, aber immer noch eine Bau-Typologie festgesetzt, die sich in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus ist diese Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie gut geeignet, was den gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien entspricht.

Ein gesetzlicher Anspruch auf unverbauten Blick besteht nicht.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

**2 A**      **Bürger 2**      **01.08.2023**

*Die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus, ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die es älteren Menschen ermöglicht ein barrierefreies und komfortables Leben zu führen, mit der Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen.*

*Das BTHG und auch das BGG sehen vor, Möglichkeiten zu schaffen, um möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt leben und wohnen zu können.*

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Einschränkungen / Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Die Nutzung einer oberen Etage wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. beschwerlicher und mindert somit die Selbstständigkeit.*

*Aus meiner langjährigen beruflichen Erfahrung im Behinderten - und Pflegebereich, aus unserer Erfahrung im familiären Umfeld, gehen wir davon aus, bzw. ist uns bekannt, dass ein Großteil älterer Menschen bzw. Menschen mit Einschränkungen ein barrierefreies und komfortables Wohnen in einem 1 geschossigem Haus bzw. Wohnung im Erdgeschoß bevorzugen.*

*Wir appellieren höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens Rücksicht auf uns Anwohner der Birnenallee zu nehmen.*

*Unsere Gärten im hinteren Teil der Grundstücke sind relativ klein, wir haben bisher einen freien Blick auf das Feld gehabt und somit für uns und unsere Familien einen großen Erholungseffekt genießen können. Dass es dafür keinen Rechtsanspruch gibt, ist uns bewusst.*

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Als Anwohner der Birnenallee bitten wir daher, die Umsetzung dieses Vorhabens entlang unserer angrenzenden Wohngrundstückes in eingeschossiger Bauweise festzusetzen*

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.**

Begründung:

Die Forderung, eine Bebauung eingeschossig auf den angrenzenden Grundstücken festzusetzen wird nicht berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines Gebäudes gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Eine Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung, die in die Begründung aufgenommen wird, macht deutlich, dass in der Umgebung ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Dabei sind die Gebäude in der Mehrzahl zweigeschossig, wobei, deren zweites Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Dabei sind die Dachneigung unterschiedlich, aber überwiegend um ca. 40 Grad.

Da sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen soll, ist es nicht das städtebauliche Ziel Gebäude im Bungalowstil (flache oder sehr flachgeneigte Dächer) festzusetzen. Aus diesem Grund wird neben der Traufhöhe, die bereits im Vorentwurf festgesetzt wurde, auch die zulässige Dachneigung von 20 bis 38 Grad festzusetzen. Es wird somit auf die Nachbarschaft Rücksichtgenommen, aber immer noch eine Bau-Typologie festgesetzt, die sich in die Umgebung einfügt.

**3 A**      Bürger 3      11.08.2023

*die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform*

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
-------------	--	--

*im äußeren Ring geschaffen wird, die älteren Menschen ein barrierefreies und komfortables Leben ermöglicht; mit zusätzlicher Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen, um möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen können.*

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Eine Nutzung eines oberen Geschosses wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. erschwerlicher und mindert unserer Meinung nach somit die Selbstständigkeit.*

*Aus eigenen Erfahrungen im Familien- und Freundeskreis gehen wir stark davon aus, dass ein Großteil der zukünftigen, älteren Bewohner sogar ein barrierefreies und komfortables Wohnen in einem 1-geschossigen Haus avisieren wird.*

*Unsere Gärten im hinteren Teil der Grundstücke sind relativ klein und wir haben bisher immer freien Blick auf das Feld, der einen großen Erholungseffekt für uns Familien hat. Dass es für diesen freien Blick keinen unmittelbaren Rechtsanspruch gibt, ist uns bewusst, jedoch appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Rücksicht auf uns, die Anwohner der Birnenallee zu nehmen.*

*Als Anwohner der Birnenallee bitten wir daher, die Umsetzung dieses Vorhabens entlang unseres angrenzenden Wohngrundstückes in eingeschossiger Bauweise festzusetzen.*

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben**

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt  
Begründung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der einge-

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

schossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.  
 Mit der bisherigen Festsetzung zur Traufhöhe wurde bereits im Vorentwurf klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. Um eine übermäßige Verschattung und bedrängende Wirkung zu vermeiden, aber trotzdem das Einfügen in die Umgebung (überwiegend Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu gewährleisten wird zusätzlich eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt.  
 Zusätzlich wird die hintere Baugrenze von 3 m auf 5 m verschoben, so dass ein größerer Abstand zu den Hausgärten und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet wird.

**4 A      Bürger 4**

**14.08.2023**

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

*aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass für das Bauvorhaben bzw. die geplante Wohnanlage ein breites Spektrum an speziellen und bedarfsgerechten Wohnformen für pflegebedürftige und ältere Menschen / Senioren vorgesehen sei. Dieses reiche vom betreuten Wohnen in der eigenen Wohnung bis hin zum Wohnen in Wohngemeinschaften in einer Pflegeeinrichtung. Das betreute Wohnen soll sich in den äußeren Teilbereichen des Plangebiets befinden. Nähere Details zur Bebauung gehen derzeit nicht aus den Unterlagen hervor, sondern sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.*

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

*Bei der bereits vorhandenen Wohnbebauung in der Birnenallee handelt es sich um Gebäude, die über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss verfügen. Der geplante Wohnkomplex grenzt teilweise direkt an die vorhandene Wohnbebauung an.*

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

*Daher appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus für die Unbetzung des geplanten Vorhabens entlang der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke eine eingeschossige Bauweise festzusetzen, auch vor dem Hintergrund, dass eine Nutzung eines oberen Geschosses im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung in der Regel beschwerlicher wird und somit die Selbstständigkeit der Bewohner mindert.*

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.**

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Mit der bisherigen Festsetzung zur Traufhöhe wurde bereits im Vorentwurf klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. Um eine übermäßige Verschattung und bedrängende Wirkung zu vermeiden, aber trotzdem das Einfügen in die Umgebung (überwiegend Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu gewährleisten wird zusätzlich eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt.

**5 A      Bürger 5**

**14.08.2023**

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

*die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/ Betreutes Wohnen/ Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die ältere Menschen ein barrierefreies und komfortableres Leben ermöglicht; mit zusätzlicher Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen, um möglichst lange selbständig und selbstbestimmt wohnen können.*

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.  
Eine Nutzung eines oberen Geschosses wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. beschwerlicher und mindert somit die Selbstständigkeit.*

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--------------	--

*Mit höherem Alter oder mit gewissen Einschränkungen, steht ganz klar die Entscheidung für das Wohnen auf ebener Erde, d. h. in einer 1-geschossigen Einheit, um ein komfortables und selbständiges Leben zu führen.*

*Unsere Gärten im hinteren Teil der Grundstücke sind relativ klein, deshalb appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und die Stadt Lebus - bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Rücksicht auf uns, die Anwohner der Birnenallee zu nehmen.*

*So wie es der Ursprungsgedanke vorbehalten hat bzw. anfänglich an die Anwohner herangetragen wurde und im Nachhinein Stück für Stück verändert wurde. Oder wurde von Anfang an nicht mit offenen Karten gespielt?*

*Als Anwohner der Birnenallee bitten wir daher, die Umsetzung dieses Vorhabens entlang unserer angrenzenden Wohngrundstücke in eingeschossiger Bauweise festzusetzen.*

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Bemerkung: Im Rahmen des Planungsprozesses ist es durchaus üblich, dass sich Zielstellungen und Festsetzungen zur Planung ändern. Neben nachbarschaftlichen Belangen sind auch städtebauliche und Klimaschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Die Gebäude sollen flexibel und lange nutzbar sein und ggf. auch mehreren Generationen mit unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden können.

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.**

Begründung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer barrierefreien Gestaltung nicht entgegen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen lässt die Möglichkeit der eingeschossigen Bebauung zu. Wie im konkreten Fall die barrierefreie Erschließung eines Gebäudes gestaltet wird, obliegt den Bauherren. Gesetzliche Vorschriften sind in Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Mit der bisherigen Festsetzung zur Traufhöhe wurde bereits im Vorentwurf klargestellt, dass das zweite Vollgeschoss nur ein ausgebautes Dachgeschoss sein kann. Um ein übermäßige Verschattung und bedrückende Wirkung zu vermeiden, aber trotzdem das Einfügen in die Umgebung (überwiegend Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss) zu gewährleisten wird zusätzlich eine Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt. Damit wird auch eine Nutzung der Sonnenenergie gefördert.

Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme  <span style="float: right;">Datum</span>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	--

6 A

Bürger 6

13.08.2023

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

*die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die älteren Menschen ein barrierefreies und komfortables Leben ermöglicht; mit zusätzlicher Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen, um möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen können.*

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Eine Nutzung eines oberen Geschosses wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. erschwerlicher und mindert unserer Meinung nach somit die Selbstständigkeit.*

*Aus eigenen Erfahrungen im Familien- und Freundeskreis gehen wir stark davon aus, dass ein Großteil der zukünftigen, älteren Bewohner sogar ein barrierefreies und komfortables Wohnen in einem 1-geschossigen Haus avisieren wird.*

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

*Unser Garten im hinteren Teil des Grundstückes ist relativ klein und wir haben bisher immer freien Blick auf das Feld, der einen großen Erholungseffekt für unsere Familie hat. Dass es für diesen freien Blick keinen unmittelbaren Rechtsanspruch gibt, ist uns bewusst, jedoch appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Rücksicht auf uns zu nehmen. Sogleich fällt mit der Bebauung eines Zweigeschossers die Sonneneinstrahlung für uns weg.*

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.







Stadt Lebus  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	<u>Behörde /Träger öffentlicher Belange</u> Inhalt der Stellungnahme  <u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	---	--

**8 A**      **Bürger 8**      **13.08.2023**

*die Bezeichnung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee in Lebus“ ließ uns immer in der Annahme, dass eine Wohnform im äußeren Ring geschaffen wird, die älteren Menschen ein barrierefreies und komfortables Leben ermöglicht; mit zusätzlicher Möglichkeit, das im Kern liegende Pflegeheim zu nutzen, um möglichst lange selbstständig und selbstbestimmt wohnen können.*

*Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind. Eine Nutzung eines oberen Geschosses wird im Alter oder im Fall einer körperlichen Einschränkung i.d.R. erschwerlicher und mindert unserer Meinung nach somit die Selbstständigkeit.*

*Aus eigenen Erfahrungen im Familien- und Freundeskreis gehen wir stark davon aus, dass ein Großteil der zukünftigen, älteren Bewohner sogar ein barrierefreies und komfortables Wohnen in einem 1-geschossigen Haus avisieren wird.*

*Unsere Gärten im hinteren Teil der Grundstücke sind relativ klein und wir haben bisher immer freien Blick auf das Feld, der einen großen Erholungseffekt für uns Familien hat. Dass es für diesen freien Blick keinen unmittelbaren Rechtsanspruch gibt, ist uns bewusst, jedoch appellieren wir höflich aber mit Nachdruck an den Bauträger und an die Stadt Lebus bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens Rücksicht auf uns, die Anwohner der Birnenallee zu nehmen.*

**Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

**Anregung wird berücksichtigt. Die hintere Baugrenze in den Baugebieten wird auf 5 m verschoben.**

Die rückwärtige Baugrenze wird zurückgezogen, so dass ein möglicher Abstand der geplanten Bebauung zu den Hausgärten entlang der Birnenallee von mindestens 5 m erreicht wird. Damit wird der ansonsten Mindestabstand der Baugrenzen von 3 m um 2/3 erhöht und ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet.

Stadt Lebus  
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tagespflege/Betreutes Wohnen/Altersgerechtes Wohnen an der Birnenallee Lebus“  
 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Behörde /Träger öffentlicher Belange Inhalt der Stellungnahme	<u>Datum</u>	Umgang mit den Anregungen (Abwägung) Begründung bei Nichtberücksichtigung der jeweiligen Anregung
----------	--	--------------	--

*Als Anwohner der Birnenallee bitten wir daher, die Umsetzung dieses Vorhabens entlang unseres angrenzenden Wohngrundstückes in eingeschossiger Bauweise festzusetzen.*

**Die Anregung, ein Vollgeschoss festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.**

Begründung:

Eine Bestandsanalyse der umliegenden Bebauung, die in die Begründung aufgenommen wird, macht deutlich, dass in der Umgebung ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden sind. Dabei sind die Gebäude in der Mehrzahl zweigeschossig, wobei, deren zweites Geschoss ein ausgebautes Dachgeschoss darstellt. Dabei sind die Dachneigungen unterschiedlich, aber überwiegend um ca. 40 Grad..

Da sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen soll, ist es nicht das städtebauliche Ziel Gebäude im Bungalowstil (flache oder sehr flachgeneigte Dächer) festzusetzen. Aus diesem Grund wird neben der Traufhöhe, die bereits im Vorentwurf festgesetzt wurde, auch die zulässige Dachneigung von 20 bis 38 Grad festgesetzt. Es wird somit auf die Nachbarschaft Rücksicht genommen, aber immer noch eine Bau-Typologie festgesetzt, die sich in die Umgebung einfügt.

Darüber hinaus ist diese Dachneigung für die Nutzung von Solarenergie gut geeignet, was den gesetzlichen Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien entspricht.

Ein gesetzlicher Anspruch auf unverbauten Blick besteht nicht.