

### **Begründung des Antrages auf Abweichung/ Ausnahme/ Befreiung**

Grundlage	<p>Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen wurde 2017 gemeinsam mit den zuständigen Behörden der Gemeinden Zeuthen und Königs Wusterhausen die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 137 "DESY Zeuthen" betrieben.</p> <p>Mehrere Bäume auf dem Campus unterliegen den Bindungen des Bebauungsplanes Nr. 137 als zu erhaltende Bäume. Unmittelbar am Gebäude liegen im Westen die Blutbuche g23 und im Süd-Osten die Ulmen g50 und g51 (fälschlicherweise Linde gem. B-Plan) sowie die Rosskastanie g41.</p>
Sachverhalt	<p>Auf dem Baufeld befinden sich zahlreiche Zwangspunkte, die die Platzierung des Bauvorhabens beeinflussen: die angrenzende Parkanlage im Süden, die zu erhaltenden Rot-Buche im Nord-Westen, das Nachbargebäude des Segelclubs im Norden, der bebauungsfreie Uferstreifen im Osten sowie die zu erhaltenden Bäume im Süd-Osten.</p> <p>Die beiden Obergeschosse des geplanten Bauvorhabens kragen in Richtung Osten zum See hin aus. Zur Herstellung der Auskragung ist während der Rohbauphase eine temporäre Abfangung erforderlich. Diese soll mittels Streifenfundamente und Schwerlaststützen hergestellt werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist geplant, die Streifenfundamente für die Terrassenanlage nach zu nutzen.</p> <p>Als vorbereitende Maßnahme für das Bauvorhaben wurden an den Bäumen mit Pflanzbindung Wurzelsuchschachtungen zur Beurteilung der Verkehrssicherheit und zur Untersuchung evtl. Einflüsse auf das Bauvorhaben veranlasst. Im Ergebnis wurden insb. im Bereich der Ulme g51 zahlreiche Grob- und Starkwurzeln in einer Tiefe bis 60cm gefunden die in Richtung der geplanten Terrasse wurzeln. Die geplante Gründung der Abfangung Rohbau und Terrasse kann bei Erhalt des Baumes nicht wie geplant ausgeführt werden.</p> <p>Daher wurden alternative Planungen zur Überbrückung des Wurzelbereiches erstellt. Im Ergebnis müssen zwei größere Punktfundamente außerhalb des geschützten Wurzelbereichs sowie eine ca. 23m lange und ca. 5,2m hohe Wandkonstruktion zur Abfangung des Rohbaus hergestellt werden. Die Konstruktion muss im Nachgang rückgebaut werden. Die Terrasse muss eingekürzt und als auskragende Konstruktion hergestellt werden.</p> <p>Der Baum besitzt einen auskragenden Ast, der über das Gebäude ragt, der Ast wurde exakt eingemessen. Im Ergebnis muss der Ast aufgrund der räumlichen Nähe zum Gebäude rückgeschnitten werden. Der zusätzliche Rückschnitt sowie die erforderlichen regelmäßigen Astrückschnitte im Bereich der Fassade bedeuten eine zusätzliche Belastung für den Baum, die Vitalität wird hierdurch weiter eingeschränkt.</p> <p>Der vorliegende Entwurf hat die Möglichkeiten zur Flächenoptimierung weitestgehend ausgeschöpft, eine weitere</p>

**Erforderliche Abweichungen vom B-Plan 137**  
Begründung

Heinle, Wischer und Partner  
Freie Architekten

Reduzierung würde zu wesentlichen funktionellen Einschränkungen führen.

Auch wäre es durch die untersuchte Ersatzvariante zwar möglich, den Baum zu erhalten, allerdings verursacht dies nicht nur höhere Kosten, sondern auch einen erheblich höheren CO<sub>2</sub>-Ausstoss, der durch den Erhalt der Ulme nicht kompensiert werden kann.

Abweichung Gegenstand des Antrags auf Zulassung einer Abweichung bildet die Fällung der gem. des Bebauungsplanes Nr. 137 unter Pflanzbindung stehender Ulme g51.

Begründung Die Fällung ist aus wirtschaftlichen Sicht sowie zur Gewährleistung der Funktionalität des Gebäudes und der Deckung des erforderlichen Flächenbedarfs notwendig.

Als Kompensationsmaßnahme wird eine angemessene Ersatzpflanzung angeboten.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, die Zielstellungen des Bebauungsplans werden dabei nicht berührt.

Aufgestellt Elisabeth Adam