

**GEMEINDE ZEUTHEN**  
**LANDKREIS DAHME-SPREEWALD**  
ARBEITSSFASSUNG,  
STAND: Februar 2026

**Begründung**  
**gemäß § 2a BauGB zum Entwurf des**

**Bebauungsplanes**  
**Nr. 115-3-1**  
**„Zeuthener Winkel Mitte“**  
**1. Änderung**

**zur Änderung des Bebauungsplanes 115-3**

**Gemeinde Zeuthen - Landkreis Dahme-Spreewald**

**Bebauungsplan Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“ 1. Änderung**

Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>5</b>
1.1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	5
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung .....	7
<b>2.</b>	<b>Fachgutachten</b> .....	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Wesentlicher Änderungsinhalt .....	9
3.2.	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.4.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
3.5.	Weitere Arten der Nutzung .....	13
3.6.	Verkehrsflächen .....	14
3.7.	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
3.8.	Hinweise.....	18
3.9.	Städtebaulicher Vertrag.....	18
<b>4.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Abwägung – Konfliktbewältigung</b> .....	<b>21</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
7.1.	Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....	25
7.2.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	25
7.3.	Soziale Auswirkungen .....	25
7.4.	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur.....	25
7.5.	Finanzielle Auswirkungen .....	25
7.6.	Weitere Auswirkungen.....	26
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>27</b>
8.1.	Verfahrensart.....	27
8.2.	Verfahrensschritte .....	27
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>29</b>
A	Textliche Festsetzungen und Hinweis.....	29

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Änderungskonzept Gehweg im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Eigene Abbildung). .....	15
Abbildung 2: Schnitt Planstraße B im Bereich des interkommunalen Radweges (BEV Ingenieure GmbH 2025). .....	16

# 1. Einführung

## 1.1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Am nördlichen Siedlungsrand von Zeuthen und unmittelbar an der Grenze zur Nachbargemeinde Eichwalde befindet sich das Wohn- und Bebauungsplangebiet „Zeuthener Winkel“. Für das in drei Teilbereiche gegliederte Gebiet bestehen jeweils rechtskräftige Bebauungspläne (Nr. 115-1 „Zeuthener Winkel Nord“, Nr. 115-2 „Zeuthener Winkel Süd“ und Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“).

Der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ ist seit dem 07.02.2024 rechtsverbindlich. Er sieht vor, die Wohngebiete der Bebauungspläne 115-1 und 115-2 um den noch unbebauten dazwischenliegenden Teilbereich zu erweitern bzw. die bisher noch verbliebene Siedlungslücke zu schließen. Diese eignet sich aufgrund der Lage und bestehenden Infrastruktur als ein guter Wohnbaustandort mit Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne des städtebaulichen Gebots der Innenentwicklung.

Vor diesem Hintergrund bereitet der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ vordergründig die Errichtung eines Wohngebietes vor, das mit einem breiten Nutzungsangebot einen generationenübergreifenden Mehrwert schafft und sich in seinem städtebaulichen Charakter in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Dazu sollen unter anderem öffentliche und private Grünflächen beitragen, die das Plangebiet durchziehen und eine hohe Wohnqualität sichern. Zur Gewährleistung der angestrebten großen Nutzungsvielfalt in dem zentral gelegenen Siedlungsbereich ist die Ansiedlung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und die Errichtung mischgenutzter Bereiche vorgesehen.

Die Entwicklungsabsichten, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, beziehen weiterhin die sanierte Altablagerung am Standort mit ein, welche für die Realisierung eines Solarparks nachgenutzt werden soll. Damit wird ein Beitrag zum Klima-, Natur- und Umweltschutz geleistet und die Umsetzung der Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg auf lokaler Ebene unterstützt. Mit dem Bebauungsplan wurden dafür die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen.

Städtebauliche Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen:

- Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten für die Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppelhäusern sowie von Stadthäusern,
- Festsetzung von Mischgebieten für Gewerbe- und Wohnnutzungen,
- Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlagen“,
- Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“,
- Festsetzung von Verkehrsflächen,
- Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“,

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen,
- Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst und auf externen Flächen.

Die Umsetzung dieser Ziele kann mittels öffentlicher und privater Initiativen erreicht werden. Im Ergebnis werden ein angepasster Siedlungszusammenschluss und ein harmonischer Übergang zur Landschaft hergestellt.

Seit Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sind die diesen zugrundeliegenden Ansätzen des städtebaulichen Konzeptes weiterentwickelt und konkretisiert worden. Im Zuge dessen sind Änderungs- und Ergänzungserfordernisse des aktuellen Bebauungsplanes aufgetreten, um die Umsetzung der Konzeptansätze zu gewährleisten und langfristig planungsrechtlich zu sichern. So wurde festgestellt, dass zur Realisierung des in einem Teilbereich entlang der Planstraße B vorgesehenen interkommunalen Radweges eine Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich ist. Die entlang der Planstraße zu pflanzenden Bäumen sollen darüber hinaus mit größerem Abstand zueinander angeordnet werden. Städtebauliche, entwässerungstechnische sowie naturschutzfachliche Überlegungen sind hierbei von Relevanz. Weitere Anpassungsabsichten betreffen u.a. die zulässige Bauweise, die es im Sinne eines einheitlichen Siedlungsbildes zu bestimmen gilt, und ein neues Sondergebiet für eine zur Photovoltaikanlage gehörende Nahwärmeversorgungsanlage.

Da die Änderungen im Ergebnis des Planungsfortschritts dem aktuellen Bebauungsplan zum Teil entgegenstehen bzw. nicht hinreichend geregelt sind, ist eine Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ erforderlich. Ziel der Planung ist die Vorbereitung und Sicherung der städtebaulichen Planungskonzeption. Mit dem Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB vorbereitet und gesichert werden. In ihrer Sitzung am 22.07.2025 haben die Gemeindevertreter der Gemeinde Zeuthen daher den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ gefasst. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 115-3 erhält den Titel Bebauungsplan Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung. Der Planänderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115-3.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 1. Änderung wird gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Durchführung im Regelverfahren ist erforderlich, da durch die Änderungen, insbesondere die Änderungen der Nutzungsarten, die Grundzüge der Planung in Teilen betroffen sind.

Der hier aufzustellende Bebauungsplan Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung wird als unselbstständige Änderung des Ursprungsplanes 115-3 aufgestellt. Die Planänderung ist hier ohne den zugrundeliegenden Ursprungsplan nicht ausreichend, d.h. dass zur städtebaulichen geordneten Entwicklung der Änderungsplan im Zusammenspiel mit dem Ursprungsplan zwingend zu betrachten ist. Im Ergebnis gilt ein einziger Bebauungsplan, nämlich der ursprüngliche Bebauungsplan 115-3 in seiner geänderten Form. Die Begründung als auch die Abwägung beziehen sich daher ausschließlich auf den Änderungsinhalt des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung.

## 1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 dient der Ermöglichung und Einhaltung des weiterentwickelten und konkretisierten städtebaulichen Planungskonzeptes und den damit verfolgten Planungszielen.

Inhaltlich betreffen die Änderungen die folgenden Festsetzungen:

- Änderungen der zulässigen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2, 4, 5 und 6 zum Ausschluss sowie WA 8 zur Ermöglichung einer Reihenhausbauung,
- Erhöhung der GRZ um 0,05 auf 0,35 in dem allgemeinen Wohngebiet WA 8,
- Eröffnung einer Umverteilung der GRZ zur Erhöhung der GRZ für Reihemittelhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA 8,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen auf der Gemeinbedarfsfläche sowie einer außerschulischen Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage, die den durch die PV-Anlage erzeugten Strom zur Erwärmung von Wasser nutzt, in der öffentlichen Grünfläche 4 auf einer südlich an das Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ angrenzenden neuen Sondergebietsfläche,
- Änderung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ zu „Kommunaler Bauhof“,
- Abschnittsweise Verbreiterung der Planstraße B zur Gewährleistung der Umsetzungsvoraussetzungen für die Realisierung des interkommunalen Radweges in diesem Bereich,
- Verlegung der das allgemeine Wohngebiet WA 1 im nordwestlichen Bereich durchquerende öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- Vergrößerung des Abstandes der entlang der Planstraße B zu pflanzenden Bäumen (durch planexterne Sicherung von Baumpflanzungen im entsprechenden Umfang gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gesichert),
- Sicherung des im Artenschutzfachbeitrag in der öffentlichen Grünfläche 2/P2 vorgesehenen Ersatzhabitates für Zauneidechsen in der öffentlichen Grünfläche 1/P2,
- Streichung der nicht weiter erforderlichen Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus der öffentlichen Grünfläche 7

Räumlich beziehen sich die Änderungen somit auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 9, die Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“, das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“, die Planstraßen B und C sowie die öffentlichen Grünflächen 2/P2, 1/P2, 4 und 7. Durch einige Änderungen (Verbreiterung Planstraße B,

Erhöhung der GRZ in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 8, Änderungen im Sinne einer (Un-)Zulässigkeit von Reihenhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, WA 5, WA 6 und WA 8, Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Zulässigkeit einer dem Solarpark zugeordneten Nahwärmeversorgungsanlage) werden neue bodenrechtliche Spannungen in das Gebiet getragen, die es im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 zu lösen gilt. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **2. Fachgutachten**

Das Kapitel wird ggf. im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

## **3. Planinhalt**

### **3.1. Wesentlicher Änderungsinhalt**

Die Änderungen, die im Zuge des Verfahrens Nr. 115-3-1 Gültigkeit erlangen sollen, betreffen vordergründig Festsetzungen über die zulässige Art bzw. das Maß der baulichen Nutzungen für das Sonstige Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ und die Gemeinbedarfsfläche, einer Teilfläche der öffentlichen Grünfläche 4 bzw. im allgemeinen Wohngebiet WA 8, die zulässige Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten des Änderungsbereiches, die Dimensionierung und Verortung von Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) sowie von Baumpflanzungen als ausgleichende Maßnahme. Als solche soll im Rahmen des Verfahrens darüber hinaus eine textliche Festsetzung aufgenommen werden, welche die artgerechten Ersatzhabitate für Zauneidechsen innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1/P2 sichert. Es handelt sich um räumlich begrenzte Änderungen, die weitestgehend nicht in Zusammenhang miteinander stehen.

Im Falle der Änderung des Nutzungszwecks der Gemeinbedarfsfläche sowie der Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten des Änderungsbereiches ergibt sich aus der Anpassung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sowie der zugrundeliegenden Zielstellung das Erfordernis der Anpassung der zugehörigen textlichen Festsetzung. Mit Ausnahme der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen im Sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ und dem neuen Sonstigen Sondergebiet für der Photovoltaikanlage dienenden Nahwärmeversorgungsanlage sowie der Regelung zum Zauneidechsen-Ersatzhabitat handelt es sich um zeichnerische Änderungen. Im Wesentlichen dienen die Änderungen der Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung der im Ergebnis des zeitlichen Fortschritts der Planung zum Gebiet veränderten städtebaulichen Zielkonzeption.

### **3.2. Art der baulichen Nutzung**

Für den von Änderungen betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan Nr. 115-3 als Art der baulichen Nutzung allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO, ein Sonstiges Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen (besonderer Zweckbestimmung) fest. Die zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen werden für die allgemeinen Wohngebiete sowie für das Sonstige Sondergebiet durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und 1.2 konkretisiert.

Bei der Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ handelt es sich um eine Festsetzung, welche die Nutzung des vorhandenen, offenen Lagerplatzes für zukünftige Lagerungszwecke des benachbarten Friedhofes planungsrechtlich sichern sollte. Aus diesem Grund beschränkt die textliche Festsetzung Nr. 1.2 die zulässige Nutzung auf bauliche Anlagen, die zu Abstell- und Lagerzwecken der Friedhofsnutzung dienen. Die

fortgeschrittene Planung sieht das Sonstige Sondergebiet nun der bestehenden Nutzung entsprechend als Standort für eine Nutzung als „Kommunaler Bauhof“ vor. Gleichzeitig soll die Errichtung von Gebäuden unzulässig sein, damit die Störung des Ortsbildes begrenzt wird und ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet bleibt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen soll das Sondergebiet „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ im zeichnerischen Teil zu „Kommunaler Bauhof“ geändert werden. Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist im Übrigen § 15 BauNVO zu beachten, wonach bauliche und sonstige Anlagen unzulässig sind, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die in dessen Umgebung unzumutbar sind. Damit wäre ausgeschlossen, dass durch die Nutzung eines SO „Kommunaler Bauhof“ bspw. eine Beeinträchtigung der Gemeinbedarfsfläche entstehen könnte.

Die ergänzende textliche Festsetzung Nr. 1.2 erfordert gleichermaßen eine Anpassung des zulässigen Nutzungsspektrums. Der Teil der textlichen Festsetzung für die Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ soll folgendermaßen geändert werden:

*„Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“*

*Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ dient der Lagerung von Baumaterialien. Zulässig sind nur Lagerflächen. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.“*

Die fortgeschrittene Planung sieht zur Nutzung der im Plangebiet vorgesehenen Photovoltaikanlage eine Nahwärmeversorgungsanlage vor. Die topographischen Verhältnisse sowie nutzungsrechtliche Gründe stehen der Verortung auf der aktuellen Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ entgegen. Daher soll das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaik“ um eine Fläche ergänzt werden, auf der die Errichtung der Nahwärmeversorgungsanlage möglich ist. Zur Schaffung dieser planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen soll eine circa 200 m<sup>2</sup> große Teilfläche der öffentlichen Grünfläche 4 zu dem Sonstigen Sondergebiet SO-PV geändert werden, um diese Teilfläche zu dem bereits festgesetzten SO-PV zu ergänzen. Die Fläche soll nördlich an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angrenzt und sich im Abstand von 3,0 m südwestlich des SO-EFL befindet. Für diese Flächen sollen folglich die gleichen Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung und der GRZ wie für das SO-PV gelten. Lediglich eine abweichende maximale Gebäudehöhe von 4,0 m soll festgesetzt werden, um in diesem Bereich die für die vorgesehene Nahwärmeversorgungsanlage erforderlichen Anlagen errichten zu können. Die textliche Festsetzung zur Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes „Photovoltaik“ soll um einen Zusatz ergänzt werden, sodass der Teil der textlichen Festsetzung für die Zweckbestimmung „Photovoltaik“ folgendermaßen lauten soll:

*„Zweckbestimmung „Photovoltaik“*

*Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig. Dies umfasst auch die Nutzung des aus der Photovoltaikanlage produzierten Stroms zur Wärmeversorgung.“*

In Zusammenhang mit der Verschiebung der 2,0 m breiten Verkehrsfläche, die das WA 1 durchquert, am westlichen Rand des Planänderungsbereiches nach Süden, soll die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um die Nutzung als solches planungsrechtlich zu sichern.

### 3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzungen wird im Bebauungsplan Nr. 115-3 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO mittels der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO geregelt. Die Maßfestsetzungen gewährleisten die Realisierbarkeit des zugrundeliegenden Gestaltungsgedankens des städtebaulichen Konzepts und damit das Einfügen des Plangebiets in die städtebauliche Struktur der Umgebungsbebauung.

An den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll weitestgehend festgehalten werden. Änderungserfordernisse betreffen das Allgemeine Wohngebiet WA 8 für welche im Ergebnis der vorangeschrittenen Planung eine GRZ in Höhe von 0,35 festgesetzt werden soll. Durch die maßvolle Erhöhung der GRZ um 0,05 soll eine höhere Dichte bei gleichzeitiger Erhaltung der städtebaulich gewünschten und das Plangebiet umgebenden Struktur erzielt werden. Die höhere Dichte trägt in der Folge zu einer optimalen Nutzung der Flächen im Geltungsbereich im Sinne einer vom Gesetzgeber angestrebten Innenentwicklung bei.

Im WA 8 soll zukünftig auch eine Reihenhausbebauung möglich sein. Daraus ergibt sich zur Ermöglichung von sogenannten Reihenmittelhäusern, denjenigen Gebäuden in Hausgruppen, die im Falle einer Realteilung des Baugebietes in mehrere Grundstücke, ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, in Hinblick auf die zulässige GRZ und in Abgrenzung zum Nutzungsmaß der übrigen allgemeinen Wohngebiete flächenbezogen ein Mehrbedarf. Diesem soll mit der Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,35 auf 0,4 für Reihenmittelhäuser, unter Einhaltung der zulässigen GRZ des gesamten WA 8 in Höhe von 0,35, Rechnung getragen werden. Dadurch wird die Flexibilität ermöglicht, die benötigt wird, um die im Falle einer Realteilung unter Hausgruppen fallenden Reihenhäuser auf in sinnvoller Weise zugeschnittenen Grundstücken errichten zu können. Es soll somit eine ohne Realteilung des Baugebietes in mehrere Grundstücke ohnehin zulässige städtebauliche Strukturierung der Gebäude auch im Falle einer solchen Realteilung ermöglicht werden.

*„Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet WA 8 eine GRZ in Höhe von 0,4 für Reihenmittelhäuser zugelassen werden, sofern die zulässige GRZ des gesamten WA 8 nicht überschritten wird.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO.*

Für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ soll gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt werden. Zulässig sind ausschließlich Lagerflächen; die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von Gebäuden ist gemäß textlicher Festsetzung unzulässig.

Die Festsetzung der GRZ dient insbesondere der Vervollständigung der für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen. Für das bisher festgesetzte Sonstige Sondergebiet (ehemals SO EFL) war keine Grundflächenzahl bestimmt. Infolgedessen fehlte ein wesentliches Maß-der-Nutzung-Kriterium, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben insoweit nicht abschließend durch den Bebauungsplan geregelt war. In Teilbereichen war daher § 30 Abs. 3 BauGB maßgeblich, mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf das Maße der Nutzung nach den §§ 34 oder 35 BauGB richtete.

Zur Sicherung der Planungsziele und zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung soll das Sonstige Sondergebiet nun eindeutig als „Kommunaler Bauhof“ mit der Zweckbestimmung „Lagerung von Baumaterialien“ festgesetzt und durch die Festsetzung einer GRZ planungsrechtlich präzisiert werden. Damit wird die Zulässigkeit der Nutzung eindeutig gesteuert und der Bebauungsplan als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgestaltet.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO und trägt den funktionalen Anforderungen eines kommunalen Bauhofs Rechnung. Die Nutzung erfordert einen hohen Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen für die Lagerung von Materialien sowie innerbetriebliche Verkehrs- und Rangierflächen. Da Gebäude ausgeschlossen sind, bezieht sich die GRZ ausschließlich auf die zulässige Inanspruchnahme der Grundstücksfläche durch Lager- und Betriebsflächen.

Die weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt.

### **3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### **3.4.1. Bauweise**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4-WA 6 und WA 8 im Änderungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 115-3 eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO fest. Diese wird mittels der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 konkretisiert, welche in den allgemeinen Wohngebieten WA 4-WA 6 und WA 8 Häusergruppen ausschließt und die Länge der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser im WA 8 auf max. 16,0 m beschränkt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise soll sicherstellen, dass keine Ketten- oder Reihenhäuser entstehen. Dies würde der angestrebten aufgelockerten Wohnbebauung widersprechen.

Das geänderte städtebauliche Konzept sieht vor, den Ausschluss von Ketten- oder Reihenhäusern auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 im Sinne der angestrebten Bebauungsstruktur zu erweitern. Um dies zu gewährleisten, sollen Häusergruppen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Maßnahme sichert jedoch lediglich einen grundstücksübergreifenden Ausschluss von Häusergruppen. Grundstücksbezogen wären Reihen- oder Kettenhäuser mit einer Länge von bis zu 50,0 m (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO), die einen seitlichen Grenzabstand einhalten, weiterhin zulässig. Die städtebauliche Zielstellung des Ausschlusses von Reihenhäusern in den betreffenden Bereichen würde somit verfehlt werden. Aus diesem Grund soll von der erweiterten Regelungsmöglichkeit des § 22 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht und die zulässigen Hausformen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie WA 4-6 in ihrer Länge auf max. 25,0 m begrenzt werden. Die Länge entspricht den Realmaßen einer Stadtvilla, welche als Mehrfamilienhaus errichtet wird, und gewährleistet somit weiterhin eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke. Es soll somit die städtebauliche Zielsetzung, der Ausschluss von ortsfremden Hausformen und das Einfügen der neuen Bebauung in die Gebäudetypologie der näheren Umgebung, gewährleistet werden, indem nur Einzel- und Doppelhäuser mit Kubaturen von maximal 25 m Gebäudelänge zugelassen und Häusergruppen, (Reihenhäuser)

ausgeschlossen werden. Im Ergebnis soll die textliche Festsetzung Nr. 3.1 wie folgt modifiziert und ergänzt werden:

*„Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 4-6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 25,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 4 BauNVO.*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 soll auch eine Reihenhausbauung möglich sein (siehe auch Kapitel 3.3). Die textliche Festsetzung Nr. 3.1 steht dem entgegen, da nach geltendem Planungsrecht grundstücksübergreifende Häusergruppen ausgeschlossen werden und Gebäude auf eine Länge von 16,0 m beschränkt werden. Der Ausschluss von Häusergruppen und die Beschränkung der Gebäudelänge ist demnach aufzuheben. Es soll daher eine offene Bauweise festgesetzt werden, die Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gebäudelänge von 50,0 m ermöglicht.

### **3.4.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan Nr. 115-3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO mittels Baugrenzen festgesetzt. Festgesetzte Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Die Überbaubare Grundstücksfläche wird lediglich in Zusammenhang mit der Verschiebung der 2,0 m breiten Verkehrsfläche, die das WA 1 durchquert, am westlichen Rand des Planänderungsbereiches nach Süden angepasst. Entsprechend soll die Fläche, die als Verkehrsfläche festgesetzt ist als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden und die Fläche, die als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll, von der überbaubaren Grundstücksfläche ausgenommen werden.

### **3.5. Weitere Arten der Nutzung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 wurden die Grundlagen für die Entwicklung eines Wohnquartieres geschaffen, welches vielfältige Angebote bedarfsgerecht bereitstellt und durch Nutzungen abseits des Wohnens innerhalb des Gebietes sowie über dieses hinaus zu einer gesteigerten Wohnqualität beiträgt. Dieser Zielstellung dient u.a. die zeichnerische Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.

In Anpassung an die Planungskonzeption soll der Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche um „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ erweitert werden. Hintergrund dessen ist die Absicht des Grundstückseigentümers, dort eine 2-zügige Grundschule mit Hortbetrieb für insgesamt circa 300 Schulkinder zu errichten. Aufgrund der planungsrechtlichen Einordnung von Schulen als Anlagen für kulturelle Zwecke wird dies durch das geltende Planungsrecht derzeit unterbunden. Gleichzeitig sind planbedingt erzeugte Bedarfe an Schulplätzen im Rahmen der Entwicklung zu decken und es soll damit eine angemessene Versorgung des Gebietes sichergestellt werden. Darüber hinaus sind Sportanlagen vorgesehen, die sowohl der schulischen Nutzung als auch dem Vereinssport dienen sollen.

In Hinblick auf die Standortwahl sind hierbei die zentrale Lage und Anbindung sowie die Größe der Gemeinbedarfsfläche als qualifizierende Gründe anzuführen. Der Anpassung der zeichnerischen Festsetzung liegen somit städtebauliche Überlegungen sowie nutzungsbezogene Erfordernisse zur Gewährleistung einer geordneten, den vorhandenen Bedarfen entsprechenden Gebietsentwicklung zugrunde.

Außerhalb der Schulzeiten (Randzeiten und Wochenenden) soll die Nutzung der Schulräumlichkeiten einschließlich der Sportanlagen, wie Außensportflächen und Sporthalle, für Vereinssportangebote und gemeindliche Veranstaltungen ermöglicht werden. Die angestrebte Doppelnutzung entspricht dem verstärkt verfolgten Ansatz der Konzeptionierung von Schulen als bedeutsame soziale Infrastruktur über den eigentlichen Nutzungszweck hinaus und kann als Maßnahme im Sinne eines effizienten, ressourcensparenden Umgangs mit Gebäudebestand gewertet werden. Durch den Nutzungszweck „Schule“ sind außerschulische Veranstaltungen und Angebote wie bspw. Räumlichkeiten für örtliche Vereine, gemeindliche Kulturveranstaltungen, Angebote im Breitensport jedoch nicht gedeckt. Aus diesem Grund ist die Aufnahme einer neuen textlichen Festsetzung Nr. 5.1 erforderlich.

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.*

Mit der Festsetzung werden auch perspektivisch Möglichkeiten geboten, flexibel auf Bedarfe der außerschulischen Nutzung des Schulgebäudes mit seinen Sportanlagen sowie der Außenflächen zu reagieren.

### **3.6. Verkehrsflächen**

Die interne Erschließung des Plangebietes sowie die Anbindung an die Umgebung und im gesamtgemeindlichen Kontext ist im Bebauungsplan Nr. 115-3 durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 11 BauGB gesichert. Entsprechend des neuen Planungsstandes sollen im Bebauungsplan 115-3-1 Änderungen an dem im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen vorgenommen werden. Betroffen sind zum einen die Ost-West-Wegeverbindung zur Planstraße C, die von Norden nach Süden verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der südliche Abschnitt der Planstraße B bis hin zur Kreuzung mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in Ost-West-Richtung.

Die das allgemeine Wohngebiet WA 1 durchquerende Wegeverbindung im Westen des Plangebietes soll um circa 50,0 m in südliche Richtung verschoben werden. An der Anbindung an den angrenzenden Grünraum wird somit festgehalten und lediglich eine geringfügige Modifizierung vorgesehen, die die Umsetzbarkeit des städtebaulichen Konzepts gewährleistet.

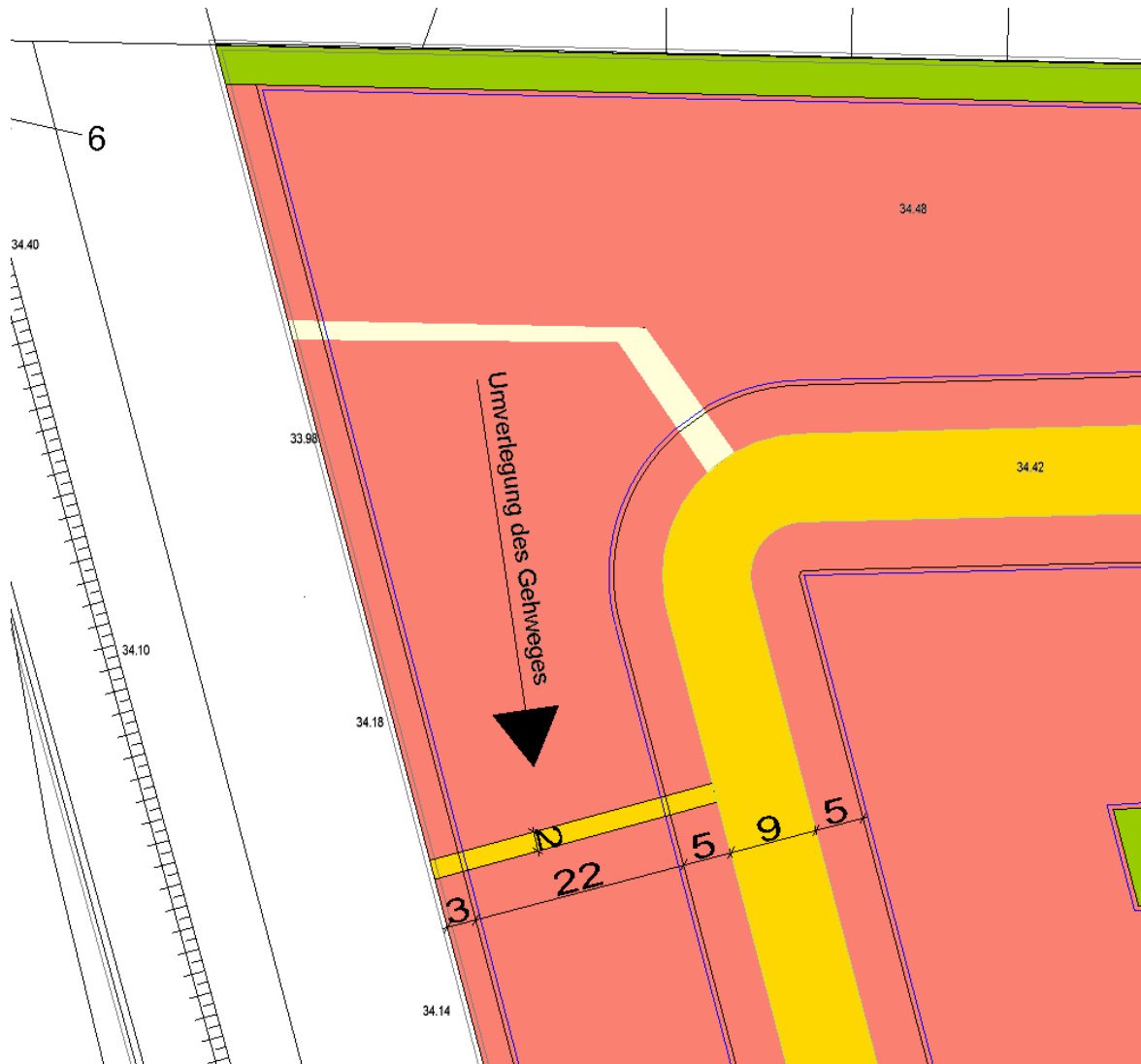


Abbildung 1: Änderungskonzept Gehweg im allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Eigene Abbildung).

Ein weiteres Änderungserfordernis ergibt sich aus der übergeordnet vorgesehenen Realisierung eines interkommunalen Radweges östlich angrenzend an die Planstraße B in Verbindung bis zur – das Plangebiet von Ost nach West querenden – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Der Radweg trägt im gesamtgemeindlichen Kontext sowie innerhalb des Plangebietes zu einer Verbesserung der nachhaltigen Mobilitätsinfrastruktur bei.

Um den Radverkehr fahrbahnbegleitend in zwei Richtungen zu ermöglichen ist der interkommunale Radweg mit einer Breite von 3,5 m herzustellen. Die Breite gewährleistet ein funktionierendes und sicheres Verkehrsgeschehen auch im Begegnungsfall Rad-Rad. In der Fläche sollen neben einer 3,0 m breiten Fläche aus Asphaltbeton auch ein auf beiden Seiten begleitendes Bankett aus Schotterrasen mit einer Breite von jeweils 0,25 m enthalten sein. Ausreichende Flächen für die Realisierung des Radweges in der verkehrsplanerisch vorgesehenen Breite sind im Bebauungsplan Nr. 115-3 jedoch nicht gesichert. Dieser setzt eine öffentliche Verkehrsfläche mit westlich angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Gesamtbreite von 14,0 m fest. Aus der Detailplanung (Siehe Abbildung 2) ergibt sich bei Errichtung des interkommunalen Radweges jedoch ein Gesamtflächenerfordernis von insgesamt 16,0 m. Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll dem mit einer entsprechenden Erweiterung der für Verkehrszwecke vorgesehenen Fläche

nachgekommen werden. Dies erfordert eine Reduzierung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 9 (circa 363 m<sup>2</sup>) und der öffentlichen Grünfläche 1 (circa 241 m<sup>2</sup>) um einen 2,0 m breiten Streifen, sodass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ mit einer Gesamtbreite von 3,5 m realisiert werden kann. Der interkommunale Radweg soll entsprechend seines Nutzungszwecks in diesem Zusammenhang als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt werden. Weiterführend soll die Zweckbestimmung des interkommunalen Radwegs in Ost-West-Richtung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem WA 9 sowie den öffentlichen Grünflächen 4 bzw. SO-EFL und der privaten Grünfläche 1 verlaufend entsprechend von „Fuß- und Radweg“ in „Radweg“ geändert werden. In der Bemessung der Verkehrsflächen werden die verkehrlichen Anforderungen an die Dimensionierung berücksichtigt, um die Funktionsfähigkeit im Sinne eines reibungslosen Verkehrsablaufs abzusichern.

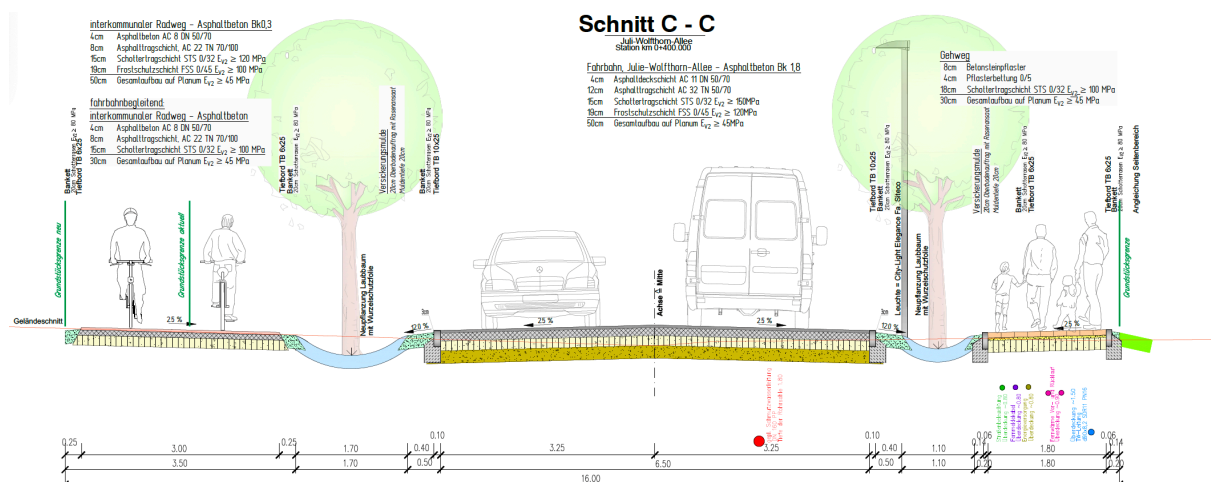


Abbildung 2: Schnitt Planstraße B im Bereich des interkommunalen Radweges (BEV Ingenieure GmbH 2025).

Die westlich an die Planstraße B angrenzende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ soll im Rahmen des Änderungsverfahrens in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden. Da es sich hierbei um einen Bestandteil der allgemeinen Verkehrsfläche und weniger um einen Fuß- und Radweg mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt besteht ein Erfordernis zur Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht. Dies nimmt gleichwohl keinen Einfluss auf die Absicht zur Herstellung der Wegeverbindung für den Fuß- und Radverkehr im Rahmen der Planumsetzung.

### 3.7. Grünordnerische Festsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 wird ein Eingriff in die naturräumlichen Verhältnisse vorbereitet, den es mit geeigneten grünordnerischen Maßnahmen auszugleichen gilt. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist daher für die gesamte Länge der Planstraße B die Neuanpflanzung von Bäumen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die zeichnerische Festsetzung wird durch die textliche (grünordnerische) Festsetzung Nr. 2.3b) konkretisiert. Vor dem Hintergrund des Ziels einer erhöhten Einsehbarkeit der Fläche für den Gemeinbedarf mit der dort perspektivisch verorteten Schule, verbesserter Voraussetzungen für die Regenentwässerung sowie naturschutzfachlicher Gründe soll der Abstand der Baumpflanzungen von derzeit 15,0 m auf 20,0 m vergrößert werden. Im Bereich der Bushaltestelle sollen aus technischen Gründen keine Bäume stehen. Neben städtebaulichen Gründen wird somit der Zusammenhang zwischen Baumabstand und Pflanzwachstum, -zustand und -langlebig-

keit u.a. aufgrund von Aspekten wie Lichteinfall und Umfang des den Baumkronen zur Verfügung stehenden Platzes berücksichtigt. Die im Ergebnis der Änderung entfallenden Baumpflanzungen sollen vollständig andernorts innerhalb des Plangebietes gepflanzt werden, um den Eingriffsausgleich vollumfänglich zu erbringen.

Aus der Veränderung des städtebaulichen Konzepts in Hinblick auf die Baumpflanzungen entlang der Planstraße B ergibt sich weiterhin das Erfordernis der Anpassung der konkretisierenden textlichen Festsetzung Nr. 2.3b) und des darin geregelten Maßes einer möglichen Abweichung der Baumpflanzungen. Dieses soll von 1,5 Meter auf 3,0 Meter angehoben werden, um die Umsetzbarkeit der Baumpflanzungen im Rahmen der real angestrebten Entwicklung zu gewährleisten. Die textliche Festsetzung soll demnach folgendermaßen angepasst werden:

*„Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind als einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 3,0 m abweichen.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.*

Die weiteren zeichnerischen und textlichen grünordnerischen Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Änderung und bleiben unberührt. Zur Sicherung der im Artenschutzfachbeitrag (AFB) vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen in Hinblick auf das Zauneidechsenvorkommen im Plangebiet ist gleichwohl die Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 115-3-1 erforderlich.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115-3 mehrere Exemplare der Zauneidechse nachgewiesen werden. Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen. Aus der artspezifischen Betroffenheit ergibt sich ein Regelungserfordernis auf Ebene der Bauleitplanung. Im AFB vorgesehen ist die dauerhafte Umsiedlung der vorgefundenen Zauneidechsenexemplare von der Gemeinbedarfsfläche (Maßnahmenfläche 4) sowie die temporäre Umsiedlung der im Sonstigen Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Friedhofslager“ (Maßnahmenfläche 5) vorgefundenen Fläche auf die öffentliche Grünfläche 2/P2 (Maßnahmenfläche 2) (VASB3). Im Ergebnis der geänderten planerischen Absichten bzw. der zuvor aufgrund des festgesetzten Spielplatzes ungeeigneten Fläche hinsichtlich der Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen und sich daraus ergebender Nutzungskonflikte soll die Zuordnung des Ersatzhabitats im Bebauungsplan Nr. 115-3-1 nunmehr für die als öffentliche Grünfläche 1/P2 erfolgen. Der Änderung des Standortes zur Umsiedlung der Zauneidechsen wurde durch den Landkreis Dahme-Spreewald mit Schreiben vom 20.03.2025 zugestimmt. Die Eignung der Fläche kann somit als gegeben erachtet werden.

Die artgerechte Herrichtung der Fläche ist bereits gemäß der Abnahme des „Antrag auf Ausnahme genehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG – Umsetzen von Zauneidechsen“ vom 05.04.2025 erfolgt, weshalb im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 planungsrechtlich deren Erhalt zu sichern ist. Aufgrund des weitergehenden Regelungserfordernisses soll die vorgesehene Fläche durch die (grünordnerische) textliche Festsetzung Nr. 4 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dauerhaft für das Ersatzhabitat der Zauneidechsen gesichert werden. Auf der öffentlichen Grünfläche 1 P2 sollen entsprechend der Vorgaben der

oben genannten Abnahme der Ausnahmegenehmigung Strukturen hergestellt werden, die die Lebensraumeignung von Zauneidechsen gewährleisten. Die neu aufzunehmende textliche Festsetzung Nr. 2.4 lautet:

*„Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 P2 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5 Habitathaufen, mit einer Größe von mindestens 5 m Länge, 10 m Breite und 1 m Höhe über Geländeoberkante und einer Bodeneinbindung von 0,8 m, in der Weise zu pflegen, dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen erhalten bleibt.“*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.*

Die Zweckbestimmung „Spielplatz“ der öffentlichen Grünfläche 7 soll entfallen. Ein Spielplatz ist an dieser Stelle nach vorangeschrittener Planung nicht mehr vorgesehen. Stattdessen soll die öffentliche Grünfläche 7 die Zweckbestimmung „Parkanlage“ erhalten. Der durch den Bebauungsplan 115-3 erzeugte Bedarf für Kinderspielplatzflächen, wird bereits durch die Fläche für Spielplätze in der öffentlichen Grünfläche 2 erfüllt.

Im Zuge der fortgeschrittenen Erschließungsplanung und der vorgesehenen Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ der Planstraße B an der Einmündung in die Otto-Nagel-Alle soll eine Teilfläche (circa 10 m<sup>2</sup>) am westlichen Rand zu der öffentlichen Grünfläche 2 geändert werden.

### **3.8. Hinweise**

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Festsetzung. Zur Klarstellung erfolgt ein Hinweis darauf, dass die Einteilung der Verkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Der Träger der Straßenbaulast kann die Breite von Fahrstreifen, Geh- und Radwegen sowie Lage und Anzahl von Parkplätzen unabhängig von planungsrechtlichen Regelungen festlegen.

### **3.9. Städtebaulicher Vertrag**

Sofern sich aus dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 115-3-1 ein planergänzendes Regelungserfordernis ergibt, so wird dies an dieser Stelle im Weiteren ergänzt. Im Rahmen des Verfahrens soll der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 115-3 nach derzeitigem Kenntnisstand insofern angepasst werden, als dass die Zeitachse zum Neubau der Grundschule im Plangebiet aufgehoben und die Erschließung und Hochbaumaßnahmen entsprechend des zeitlichen Bedarfs frühzeitig beginnen können.

## 4. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung der geänderten Flächen (alle Werte gerundet):

Nutzung nach Änderung	Nutzung gemäß B-Plan 115-3	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Überbaubare Grundstücksfläche (innerhalb der Bau- grenzen in m <sup>2</sup> )	Bebaubar gemäß GRZ in m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet PV 2	Öffentliche Grünfläche 4	200	200	120
Allgemeines Wohnge- biet 1	Verkehrsfläche	125	101	38
Verkehrsfläche	Allgemeines Wohngebiet 1	60		
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche besonde- rer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	1.635		
Verkehrsfläche beson- derer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Allgemeines Wohngebiet 9	363		
Verkehrsfläche beson- derer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Verkehrsfläche	468		
Verkehrsfläche beson- derer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	Öffentliche Grünfläche 1	241		
Öffentliche Grünfläche 2	Verkehrsfläche besonde- rer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	10		

## **5. Umweltbericht**

Der Umweltbericht wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

## 6. Abwägung – Konfliktbewältigung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“, 1. Änderung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei werden insbesondere die nachfolgend genannten Belange Berücksichtigung finden:

### Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ schaffen die Voraussetzung zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So werden mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten des Bebauungsplanes die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten und sichern die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie schallschutztechnische Schutzvorkehrungen die Berücksichtigung immisionsschutzrechtlicher Anforderungen. Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sichern ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld. Darüber hinaus tragen die geplanten Grünfestsetzungen dazu bei, dass die geplanten Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht werden. Durch die Änderungen im Rahmen des erneuten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ begründet sich keine gegenteilige Einschätzung. Im weiteren Verfahren sind diesbezüglich ggf. weitere gutachterlich erstellte Beurteilungsgrundlagen einzuholen, sollte im Rahmen der formalen Beteiligungsschritte ein weitergehendes Prüferfordernis aufgezeigt werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumbildung der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sowie Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO schafft der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung und damit das grundlegende Ziel der Schaffung eines neuen Quartiers im Anschluss an die bestehende Bebauung wird durch die Änderung nicht berührt. Vielmehr wird durch die Flexibilisierung des Nutzungsmaßes im allgemeinen Wohngebiet WA 8 im Rahmen der Änderung eine höhere Ausnutzung der verfügbaren Fläche durch die Errichtung einer Reihenhausbebauung ermöglicht.

Wohnfolgebedarfe werden mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“, der die Grundlage für die Realisierung über das Wohnen hinausgehender Angebote im kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Sinne bildet, berücksichtigt. Die entsprechenden Festsetzungen bleiben erhalten. Mit der Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche im Zuge der ersten Änderung wird darüber hinaus sichergestellt, dass die planbedingt erforderlichen Schulplätze innerhalb des Vorhabengebiets nachgewiesen werden können.

### Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Soziale Infrastruktur, Belange des Sports und der Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

In den bereits festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Festsetzungen der zulässigen Art der baulichen Nutzung sowie der im Gebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten. Die Änderung des Nutzungszwecks der Gemeinbedarfsfläche dient der Versorgung der Bevölkerung. Es handelt sich um eine Konkretisierung, welche sicherstellt, dass die konkreten Bedarfe bedient werden können. Die Berücksichtigung des hier gegenständlichen Belangs wird mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ fortgeführt.

### Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wurde mit dem Ziel der Schließung der Siedlungslücke zwischen den auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 115-1 und Nr. 115-2 bereits entwickelten Wohngebieten aufgestellt. Die Schaffung von Einrichtungen des Gemeinbedarfs und eines generationenübergreifenden Nutzungsangebots ist in diesem Zusammenhang als für die Wohn- und Standortqualität zuträglich Entwicklung in einem großräumigeren Kontext zu erachten. Dem Belang ist demnach ein hoher Stellenwert einzuräumen. Mit dem hier gegenständlichen Verfahren wird dem insofern im Besonderen Rechnung getragen, als dass die Änderung der zulässigen Bauweise in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie WA 4 bis 6, welche den Ausschluss einer Reihenhausbebauung planungsrechtlich gewährleisten soll, der Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur dient. Diese bildet den räumlich-städtebaulichen Kontext der Vorhabenbebauung. Dem Ziel eines angepassten Siedlungszusammenschlusses im Rahmen der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils wird damit entsprochen.

### Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wurde gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2a BauGB eine Umweltprüfung (Plan-UP) durchgeführt und die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das im Ergebnis entwickelte Maßnahmenkonzept zur Gewährleistung eines vollständigen Ausgleiches des Eingriffes wird durch die grünordnerischen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die erste Änderung des Bebauungsplanes sieht lediglich die Anpassung der grünordnerischen Festsetzung Nr. 2.3b) vor (siehe Kapitel 3.7). Im Ergebnis entfallende Baumpflanzungen sollen vollständig andernorts innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden. Die Kompensation des im Ergebnis der Planung vorbereiteten Eingriffes bleibt weiterhin gewährleistet.

Mit der Aufnahme einer ergänzenden Festsetzung zur Sicherung des Zauneidechsenhabitats in der öffentlichen Grünfläche 1/P2 werden die Vorgaben des Artenschutzfachbeitrages verbindlich geregelt. Den Belangen des Artenschutzes wird damit entsprochen.

Das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wird im Regelverfahren durchgeführt und umfasst daher die erneute Erarbeitung eines Umweltberichtes. In der Kompensationsermittlung sind bestehendes und neu zu schaffendes Planungsrecht in Verhältnis zueinander zu setzen. Mit der Erarbeitung des Umweltberichts wird eine erforderliche Grundlage zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter den Voraussetzungen der vorangeschrittenen Planungskonzeption geschaffen.

#### Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur erschlossen. Das Erschließungssystem wird durch die Festsetzung zwei neuer Planstraßen im Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ ergänzt. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ Anreize und Möglichkeiten zur Nutzung nicht motorisierter Verkehrsmittel geschaffen, welche im Sinne der übergeordnet angestrebten Mobilitätswende sowie einer anwohnerfreundlichen Ausgestaltung des Gebietes von Bedeutung sind. Die im Rahmen des Änderungsverfahrens vorgesehenen Anpassungen können hier insofern als weiterer Beitrag erachtet werden, als dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines interkommunalen Radweges geschaffen werden. Eine sinnvolle Ausnutzung des allgemeinen Wohngebietes WA 9 ist trotz der resultierenden flächenmäßigen Reduzierung des Baugebietes weiterhin möglich. Eine Berührung privater Belange in unangemessenem Ausmaß ist demnach nicht zu befürchten. Vielmehr werden Standortqualitäten geschaffen, welche als begünstigende Faktoren in Hinblick auf die Vermarktbarkeit der zu schaffenden Wohneinheiten zu erachten und als solche in die Abwägung im Verhältnis zu den privaten Belangen einzustellen sind.

Die Verlegung der verkehrlichen Ost-West-Verbindung zwischen Planstraße C und dem umliegenden Landschaftsraum begründet keine Neubewertung der Mobilität- und Verkehrsbelange der Bevölkerung.

#### Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grün ist durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ sowie die räumliche Lage des Plangebietes gesichert. Die Festsetzungen in diesem Sinne werden durch die Änderungen nicht berührt. Zwar ist im Ergebnis der Errichtung des Zauneidechsenhabitats von einer eingeschränkten Nutzbarkeit des als öffentliche Grünfläche 1/P2 festgesetzten Bereiches für die Anwohnenden auszugehen. Es handelt sich jedoch lediglich um eine nachträgliche Sicherung einer Maßnahme mit grundlegendem Erfordernis für die Vorhabenumsetzung.

#### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wird dem städtebaulichen Grundsatz der „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen. Dieser schafft Baurecht für eine bislang unbebaute Siedlungslücke zwischen zwei bestehenden Wohngebieten. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein „Flächenrecycling“ der sanierten Ablagerungsfläche im Rahmen der Umnutzung als Fläche für eine PV-Anlage geschaffen. Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan dient der Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen im Zuge der vorangeschrittenen Planung – demnach der Realisierbarkeit

der mit dem Ursprungsbebauungsplan angestrebten Zielstellungen in modifizierter Form. Dem Belang wird weiterhin entsprochen.

## **Private Belange**

### Eigentums- und Eigentümerrechte

Mit der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und damit der Aufweitung der verkehrlich in Anspruch genommenen Fläche, wird die angrenzende Baugebietsfläche verkleinert. Dies erfolgte in Abstimmung mit dem Eigentümer, sodass die Eigentumsrechte gewahrt bleiben (siehe auch Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)).

Die Ergänzung der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ der Gemeinbedarfsfläche um die Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entspricht sowohl den übergeordneten Planungsbelangen der Gemeinde als auch der Planungskonzeption des privaten Eigentümers.

Den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke soll durch die geplanten Änderungen weiterhin entsprochen werden. So werden mit der vorgesehenen Änderung in Hinblick auf die zulässige Bauweise im allgemeinen Wohngebiet WA 8 und der vorgesehenen Erhöhung der GRZ in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 8 die konkreten Entwicklungsabsichten des Eigentümers berücksichtigt. In Hinblick auf die vorgesehenen Einschränkungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sowie WA 4 bis 6 wird zugleich dem Belang der Ortsbildpflege Gewicht eingeräumt, indem ortsbilduntypische Gebäudetypologien ausgeschlossen werden sollen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der vorzunehmenden Änderungen ermöglichen die Errichtung unterschiedlicher Gebäudeformen (Einzel- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser/Stadthäuser) und damit die Erschließung unterschiedlicher Zielgruppen des Wohnungsmarktes.

Insgesamt ist darauf hinzuweisen, dass die mit dem Änderungsverfahren angestrebten Anpassungen in Abstimmung mit den Eigentümern entwickelt worden sind. Die eigentumsrechtlichen Belange können demnach als angemessen berücksichtigt und vor dem Hintergrund des Einvernehmens als gewahrt erachtet werden. Betroffene Dritte haben zudem die Möglichkeit, im Rahmen der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen.

### Bestehende Miet- und Pachtverhältnisse

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Kündigungen von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich. Sonstige Nutzungen des Plangebiets, die durch die Festsetzungen unterbunden werden, sind nicht bekannt.

### Interessen von Grundstückseigentümern, Unternehmen und Anwohnern außerhalb des Plangebiets

Sonstige Unternehmen und Anwohner außerhalb des Plangebiets haben im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Gelegenheit, Stellung zu beziehen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 115-3-1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **7.1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Mit dem Änderungsverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schließung der vorhandenen Siedlungslücke im Zeuthener Winkel auf Grundlage der abgestimmten und fortgeschriebenen planerischen Absichten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115-3-1 sollen in diesem Zusammenhang einen harmonischen Siedlungszusammenschluss sichern, indem die aufgelockerte Bebauungsstruktur und die Errichtung der im Bestand vorhandenen Hausformen fortgeführt werden.

### **7.2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durch die Änderung des Bebauungsplanes bedingten über den Ausgangszustand hinausgehenden bzw. davon abweichenden Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung finden als Umweltbericht Eingang in das Verfahren. Der Umweltbericht wird im Zuge des weiteren Verfahrens als Teil der vorliegenden Begründung aufgenommen (siehe Kapitel 5).

### **7.3. Soziale Auswirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 115-3-1 in Verbindung mit den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes dient der Schaffung eines mischgenutzten und städtebaulich qualitätsvollen Wohngebietes. Die positiven Auswirkungen im Ergebnis der Planung – darunter zusätzlicher Wohnraum in integrierter Lage, Ergänzung der sozialen Infrastruktur und Schaffung eines breiten Nutzungsangebotes – werden durch die Änderungen im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens nicht in Frage gestellt.

### **7.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Es liegen keine Hinweise vor, dass die angestrebten Änderungen über den Ursprungsbebauungsplan hinausgehende Auswirkungen auf die technische Infrastruktur begründen.

### **7.5. Finanzielle Auswirkungen**

#### Verfahrenskosten

Der Gemeinde Zeuthen sollen keine unmittelbaren Kosten durch die Planung entstehen. Die Kosten für die Planung und Umsetzung des Bebauungsplans werden entsprechend geschlossener Kostenübernahmevereinbarung von dem Projektträger übernommen. Im Vorfeld des städtebaulichen Vertrages wurden bereits Verträge zur Übernahme der Verfahrens- und Gutachterkosten geschlossen.

## Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Diese werden – wie es im städtebaulichen Vertrag bereits abgesichert ist – durch den Projektträger getragen. Für die Gemeinde Zeuthen fallen keine Herstellungskosten an.

Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden für die Instandhaltung und Pflege der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen angenommen. Die Unterhaltungskosten fallen erst nach Herstellung an.

### **7.6. Weitere Auswirkungen**

#### **7.6.1. Auswirkungen auf den Verkehr**

Mit den Änderungen im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens, konkret der Festsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Radweg“ entlang der Planstraße B, werden die verkehrlichen Voraussetzungen für Radfahrende innerhalb des Plangebietes sowie im übergeordneten räumlichen Kontext verbessert. Hinweise für weitere, über den Ursprungsbebauungsplan hinausgehende verkehrliche Auswirkungen, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ liegen nicht vor.

Da sich die Auswirkungen der Planung im Rahmen des Planverfahrens je nach Sachstand der Planung ändern, wird das Kapitel im weiteren Verfahren fortgeschrieben und an dieser Stelle ggf. Ergänzungen vorgenommen.

## **8. Verfahren**

### **8.1. Verfahrensart**

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

### **8.2. Verfahrensschritte**

#### **8.2.1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zeuthen hat auf ihrer Sitzung am 22.07.2025, mit Beschluss-Nr. BV-026/2025 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115-3 „Zeuthener Winkel Mitte“ vom 21.05.2024 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Zeuthen (20. Jahrgang, Nummer 6/2025) erfolgte mit Datum vom 06.08.2025.

#### **8.2.2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Sie wird im Zeitraum vom 12.03.2026 bis einschließlich 27.03.2026 durchgeführt.

#### **8.2.3. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Das Kapitel wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

## 9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

## 10. Anlagen

### A Textliche Festsetzungen und Hinweis

#### a) durch Neufassung der textlichen Festsetzungen

- I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Zweckbestimmung „Photovoltaik“  
Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ sind nur bauliche Anlagen, die der Nutzung der Photovoltaikanlage dienen, zulässig. Dies umfasst auch die Nutzung des aus der Photovoltaikanlage produzierten Stroms zur Wärmeversorgung.
    - Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“  
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kommunaler Bauhof“ dient der Lagerung von Baumaterialien. Zulässig sind nur Lagerflächen. Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.
  - 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - 3.1 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2 und 4-6 wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 25 m nicht überschreiten. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Hausgruppen (Reihenhäuser) sind unzulässig.
- II. Grünordnerische Festsetzungen
  - 2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - 2.3
    - b) Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit der Bezeichnung „STRASSE B“ festgesetzten Bäume 1. Ordnung, sind als einheimische Arten der Pflanzenliste (s. IV. Hinweise Nr. 2) in der Pflanzqualität Hochstamm, 4xv., m.B., StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Baumstandorte dürfen für Erschließungsmaßnahmen (Zufahrten, Medien) um maximal 3,0 m abweichen

#### b) durch das Einfügen folgender textlichen Festsetzungen und Hinweises

- I) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
  - 2.2 Ausnahmsweise kann im allgemeinen Wohngebiet WA 8 eine GRZ in Höhe von 0,4 für Reihemittelhäuser zugelassen werden, sofern die zulässige GRZ des gesamten WA 8 nicht überschritten wird.
  - 5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB.)
  - 5.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende

Gebäude und Einrichtungen“, ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

## II. Grünordnerische Festsetzungen

- 2.4 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche 1 P2 sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5 Habitathaufen, mit einer Größe von mindestens 5 m Länge, 10 m Breite und 1 m Höhe über Geländeoberkante und einer Bodeneinbindung von 0,8 m, in der Weise zu pflegen, dass die Lebensraumeignung für Zauneidechsen erhalten bleibt.

## IV. Hinweise

4. Einteilung der Straßenverkehrsfläche  
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.